

И.о. директора



УТВЕРЖДАЮ
(Кротова Е. П.)

Отчет

Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в составе: 21 единица недвижимого имущества, включающего 10 земельных участков и 11 зданий, расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, пос. Большой Исток, ул. Металлистов, 1

Номер отчета - 1244-К/2

Дата составления отчета – 27.09.2017

Заказчик - ЗАО "ЗЭТ"

г. Екатеринбург
2017 год

Содержание

Содержание.....	2
1. Задание на оценку.....	3
2. Применяемые стандарты оценки.....	8
3. Принятые при проведении оценки допущения.....	8
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке.....	9
5. Основные факты и выводы.....	11
5.1 Основание для проведения оценки.....	11
5.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	11
5.3 Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке.....	15
5.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	15
5.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	17
6. Описание объекта оценки.....	17
6.1. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	17
6.2. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	27
7. Анализ рынка объекта оценки.....	27
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	27
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	28
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативном варианте его использования.....	29
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	30
7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	32
8. Анализ наиболее эффективного использования.....	32
9. Описание процесса оценки.....	33
9.1. Определение подходов и методов к оценке.....	33
9.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	33
10. Согласование результатов и выводы, полученные на основании проведенных расчетов.....	61
11. Возможные границы интервала рыночной стоимости.....	61
12. Заявление о соответствии.....	62
13. Перечень данных, используемых при проведении оценки.....	63
13.1. Документы, представленные Заказчиком, используемые при проведении оценки.....	63
13.2. Правовая информация и стандарты.....	64
13.3. Методическая литература и аналитическая информация.....	65
14. Приложения.....	66

1. Задание на оценку¹

Объект оценки	объект недвижимости в составе: 21 единица недвижимого имущества, включающего 10 земельных участков и 11 зданий
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	право собственности на объект оценки, субъект права: Закрытое акционерное общество "Завод элементов трубопроводов", оценке подлежит право собственности
Цель оценки	определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	предоставление документов в суд, принятие управленческих решений
Вид стоимости	рыночная
Дата оценки	18.09.2017
Допущения, на которых должна основываться оценка	-
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>1. Земельный участок, общей площадью 4999 кв.м №3, находящийся по адресу: адрес Россия, Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Metallистов, 1, кадастровый номер 66:25:0101004:153, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под территорию завода . Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036234 от 22.10.2007 года, расположенные на нем здания: Здание участка по производству деталей стальных задвижек, общей площадью 1117,3 кв.м. Литер: 11А. Этажность: 1 (со вставкой). Инвентарный номер: 99\02\02\63-04. Кадастровый номер: 66:25:0101005:114, находящееся по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Metallистов, 1. Нежилое здание - кислородная станция. Площадь: общая 455,8 кв.м. Инвентарный номер: 99\02\63-04. Литер: 9. Этажность: 1 со вставкой. Назначение: производственное. Кадастровый номер: 66:25:0101005:123, находящееся по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Metallистов, 1;</p> <p>2. Земельный участок, общей площадью 2437 кв.м №10, находящийся по адресу: адрес (местоположение): установлено относительно ориентира строение, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Metallистов, 1, кадастровый номер 66:25:0101004:115., категория земель: земли населенных</p>

¹ Договор № 1244-К от 18.09.2017, приложение №1

пунктов, вид разрешенного использования: под территорию завода (далее – Земельный участок № 2). Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036241 от 22.10.2007 года, расположенные на нем здания: Здание автогаража. Литер: 2. Этажность:1. Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 582,7 кв.м. Инвентарный номер: 99\38\0011\63-04. Кадастровый номер: 66:25:0101005:124, находящееся по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Металлистов,1; Здание центрального склада. Литер: 13. Этажность:1 (с антресолю). Назначение: нежилое здание. Площадь: общая 108,7 кв.м. Инвентарный номер: 99\38\0004\63-04. Кадастровый номер: 66:25:0101005:137, находящееся по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Металлистов,1.

3. Земельный участок, общей площадью 2615 кв.м №11, находящийся по адресу: адрес (местоположение): установлено относительно ориентира строение, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Металлистов, 1, кадастровый номер 66:25:0101004:116., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под территорию завода. Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036251 от 22.10.2007 года, расположенные на нем здания: Здание теплой автостоянки на 15 автомашин. Литер: 4. Этажность:1. Площадь: общая 533,7 кв.м. Инвентарный номер: 99\38\0012\63-04. Кадастровый номер: 66:25:0000000:3756, находящееся по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Металлистов,1 .

Здание ремонтного бокса. Литер: 3. Этажность:1. Площадь: общая 441,3 кв.м. Назначение: нежилое здание. Инвентарный номер: 99\38\0026\63-04. Кадастровый номер: 66:25:0101005:129, находящееся по адресу: Россия, Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Металлистов,1;

4. Земельный участок, общей площадью 3049 кв.м №9, находящийся по адресу: адрес (местоположение): установлено относительно ориентира строение, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Металлистов, 1, кадастровый номер 66:25:0101004:114, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода . Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036240 от 22.10.2007 года, расположенные на нем здания: Здание. Площадь: общая -1400,5 кв.м. Этажность: 2. Назначение: нежилое здание. Кадастровый номер: 66:25:0101004:260, находящееся по адресу: Россия, Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Металлистов,1 ;

5. Земельный участок, общей площадью 1987 кв.м №17,

находящийся по адресу: адрес (местоположение): установлено относительно ориентира строение, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Metallистов, 1, кадастровый номер 66:25:0101004:122, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода . Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036245 от 22.10.2007 года, расположенные на нем здания: Здание кузницы цеха № 5, общей площадью 96,5 кв.м. Инвентарный номер: 99\38\0003\63-04. Литер: 12А, 12а. Этажность: 1.. Кадастровый номер: 66:25:0101005:104, находящееся по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Metallистов,1.

6. Земельный участок, общей площадью 5525 кв.м №18, находящийся по адресу: адрес (местоположение): установлено относительно ориентира строение, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Metallистов, 1, кадастровый номер 66:25:0101004:123, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода . Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036244 от 22.10.2007 года, расположенные на нем здания: Здание парокотельной, общей площадью 1369,4 кв.м. Инвентарный номер: 99\38\0027\63-04. Литер: 7А, 7Д, 7Б, 7В. Этажность:1 (со вставкой). Назначение: нежилое здание. Кадастровый номер: 66:25:0101005:159, находящееся по адресу: Свердловская область, Сысертский район, пос. Большой Исток, ул. Metallистов,1 .

7. Земельный участок, общей площадью 4554 кв.м №16, находящийся по адресу: адрес (местоположение): установлено относительно ориентира строение, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Metallистов, 1, кадастровый номер 66:25:0101004:121., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода . Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036246 от 22.10.2007 года, расположенные на нем здания: Здание цеха № 5, общей площадью 1590,4 кв.м. Инвентарный номер: 99\38\0001\63-04. Литер: 10А, 10Б, 10В. Этажность: 1 (со вставкой). Назначение: нежилое здание. Кадастровый номер: 66:25:0101005:155, находящееся по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Metallистов,1.

8. Земельный участок, общей площадью 6178 кв.м №6, находящийся по адресу: адрес (местоположение): установлено относительно ориентира строение, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Metallистов, 1, кадастровый номер 66:25:0101004:111., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода. Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036239 от 22.10.2007 года, расположенные на нем здания:

	<p>Здание склада больших отводов. Площадь: общая 1824,5 кв.м. Инвентарный номер: 99\38\0005\63-04. Литер: 14. Этажность: 1. Назначение: нежилое. Кадастровый номер: 66:25:0101005:130, находящееся по адресу: Россия, Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Металлистов, д.1.</p> <p>9. Земельный участок, общей площадью 6187 кв.м №5, находящийся по адресу: адрес (местоположение): установлено относительно ориентира строение, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Металлистов, 1, кадастровый номер 66:25:0101004:110., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода . Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036236 от 22.10.2007 года.</p> <p>10. Земельный участок, общей площадью 10041 кв.м №2, находящийся по адресу: адрес (местоположение): установлено относительно ориентира строение, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, ул. Металлистов, 1, кадастровый номер 66:25:0101004:151., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода . Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 313995 от 30.03.2012 года.</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>объект недвижимости в составе: 21 единица недвижимого имущества, включающего 10 земельных участков и 11 зданий, общей площадью кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, Сысертский район, пос. Большой Исток, ул. Металлистов, 1</p> <p>характеристики объекта оценки принимаются на основании документов, предоставленных заказчиком:</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036234 от 22.10.2007 года</p> <p>Кадастровый паспорт №66/301/12-3866 от 12.01.2012</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 035518 от 01.10.2008 года</p> <p>Кадастровый паспорт на нежилое здание участка по производству деталей стальных задвижек, лит. 11 от 17.06.2013</p> <p>Технический паспорт на здание участка по производству деталей стальных задвижек, лит. 11 по состоянию на 06.02.2007</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 578648 от 25.02.2009 года</p> <p>Кадастровый паспорт на нежилое здание - кислородная станция, лит. 9 от 17.06.2013</p> <p>Технический паспорт на здание - кислородная станция, лит. 9 инв. № 99</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036241 от 22.10.2007 года</p> <p>Кадастровый паспорт № 6625/201/09-4732 от 24.04.2009</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ № 416885 от 22.06.2012 года</p>

Кадастровый паспорт 99\38\0011\63-04 от 23.03.2010
Технический паспорт инв. № 99\38\0011\63-04 по состоянию на 17.03.2010
Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №416884 от 22.06.2012 года
Кадастровый паспорт инв. № 99\38\0004\63-04 от 23.03.2010
Технический паспорт инв. № 99\38\0004\63-04 по состоянию на 17.03.2010
Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036251 от 22.10.2007 года
Кадастровый паспорт № 6625/201/09-4731 от 24.04.2009
Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 302033 от 11.06.2008 года
Кадастровый паспорт инв. № 99\38\0012\63-04 от 23.03.2010
Технический паспорт инв. № 99\38\0012\63-04 по состоянию на 17.03.2010
Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 495713 от 06.09.2012 года
Кадастровый паспорт инв. № 99\38\0026\63-04 от 03.08.2012
Технический паспорт инв. № 99\38\0026\63-04 по состоянию на 20.06.2012
Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036240 от 22.10.2007 года
Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 491095 от 26.05.2014
Технический паспорт инв. № 99/38/63-04 по состоянию на 25.03.2013
Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №692709 от 08.11.2012 года
Кадастровый паспорт №6625/201/09-4726 от 24.04.2009
Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036247 от 22.10.2007 года
Кадастровый паспорт инв. № 99\38\0003\63-04 от 27.08.2012
Технический паспорт инв. № 99\38\0003\63-04 по состоянию на 20.08.2012
Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036244 от 22.10.2007 года
Кадастровый паспорт 6625/201/09-4725
Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 231195 от 28.04.2006
План объекта недвижимости с техническими характеристиками для целей государственной регистрации прав и сделок № 447 от 10.02.2006
Технический паспорт инв. № 99/63 по состоянию на 17.08.2005
Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036246 от 22.10.2007 года
Кадастровый паспорт № 6625/201/09-4727 от 24.04.2009
Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 035515 от 01.10.2007
План объекта недвижимости с техническими характеристиками для целей государственной регистрации прав и сделок № 1506 от 27.03.2007
Технический паспорт инв. №99\38\0001\63-04 по состоянию на

	<p>20.08.2012 Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036239 от 22.10.2007 года Кадастровый паспорт № 6625/201/09-4736 от 24.04.2009 Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 098414 от 23.08.2013 года Кадастровый паспорт инв. № 99\38\0005\63-04 от 16.08.2012 Технический паспорт инв. 99\38\0005\63-04 по состоянию на 20.02.2012 Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036236 от 22.10.2007 года Кадастровый паспорт № 6625/201/09-4737 от 24.04.2009 Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 313995 от 30.03.2012 года Кадастровый паспорт № 66/301/12-3860 от 12.01.2012, а так же на основании осмотра проведенного 18.09.2017</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>право собственности на объект оценки, субъект права: Закрытое акционерное общество "Завод элементов трубопроводов", оценке подлежит право собственности, ограничения (обременения) прав по состоянию на дату оценки – залог ПАО «ВТБ», по состоянию на дату оценки: активы входят в конкурсную массу должника, на данные активы обращено взыскание; таким образом, возникает обременение - условия, ограничивающие способность собственника осуществлять в полной мере свои права на владение, пользование и распоряжение имуществом</p>

2. Применяемые стандарты оценки

Оценка выполнена в соответствии с законодательством оценочной деятельности, в редакции, действующей на дату составления отчета:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- ФСО №1 Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
- ФСО №2 Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
- ФСО №3 Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
- ФСО №7 Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года № 611
- Свод стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

3. Принятые при проведении оценки допущения

- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Использование отчета возможно исключительно для целей, указанных в соответствующих его разделах.
- Результаты оценки являются действительными на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.

- В процессе подготовки отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком.
- Расчеты выполнены на основе копий документов, представленных Заказчиком оценки, а также исследований рынка услуг, проведенных Оценщиком.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.
- Предоставленные Заказчиком правоустанавливающие документы на объекты оценки содержат все надлежащие технические характеристики по объекту оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- Оценщик гарантирует сохранять конфиденциальность информации, полученной в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личными непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами Оценщика.
- В расчетах все площади приняты с учетом округления до десятых долей.
- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитываются при оценке.
- В отсутствие документально подтвержденных, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений).
- Осмотр производился представителем оценщика, дополнительные характеристики установлены при визуальном осмотре

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Заказчик:	
ЗАО "ЗЭТ"	Закртое акционерное общество "Завод элементов трубопроводов", ИНН/КПП 6652002594/668501001, ОГРН 1026602177150 присвоен: 04.12.2002; местонахождение: 624006, Свердловская обл, поселок Большой Исток, район Сысертский, улица Metallистов, 1
Оценщик, подписавший отчет об оценке	

Деркач Виктор Петрович	<p>Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова, номер 410725 от 30.03.2000 г. Программа «профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия». Свидетельство о повышении квалификации регистрационный № 0401. По программе «Оценочная деятельность» с 15 ноября 2011 г.- 30 ноября 2011г. НОУ ВПО « Сибирская академия финансов и банковского дела». Удостоверение о повышении квалификации серия 54 АЕ номер 001674 по программе «Оценочная деятельность» с 05 мая 2015 г. по 29 мая 2015 г.</p> <p>Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Местонахождение организации: г. Москва, переулок Басманный 1-й, 2А, строение 1. Реестровый номер: 005061 от 20 октября 2008 г.</p> <p>Гражданская ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ», полис № 433-744-056185/17 от 04.09.2017 г. действителен с 17.09.2017 г. по 16.09.2018 г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет</p> <p>Местонахождение и почтовый адрес оценщика г. Екатеринбург, ул. Антона Валека, 15, оф. 503</p> <p>Номер контактного телефона 343-204-75-45, 8-804-333-05-77</p> <p>Адрес электронной почты info@pervocenka.ru</p>
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Деркач Виктор Петрович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Деркач Виктор Петрович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Деркач Виктор Петрович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	

Общество с ограниченной ответственностью «Первая Оценочная Компания»	<p>Местонахождение, № контактного тел г. Екатеринбург, ул. Антона Валека, 15, оф. 503, тел. 343-204-75-45</p> <p>Юридический адрес: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 34, стр.2, каб. 103</p> <p>ОГРН 1106658008753 от 17.06.2010, ИНН/КПП 6658362508/665801001</p> <p>Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-744-050121/17 от «08» августа 2017 г. Действителен с «08» августа 2017 года по «07» августа 2018 года.</p> <p>Страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Ответственность застрахована в Страховом публичном акционерном обществе «ИНГОССТРАХ»</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Не привлекались	-

5. Основные факты и выводы

5.1 Основание для проведения оценки

Договор № 1244-К от 18.09.2017 г.

5.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	объект недвижимости в составе: 21 единица недвижимого имущества, включающего 10 земельных участков и 11 зданий
Местонахождение объекта оценки	Свердловская область, Сысертский район, пос. Большой Исток, ул. Металлистов, 1
Фактическое использование объекта оценки	производство - завод элементов трубопроводов
Имущественные права на объект оценки	право собственности на объект оценки, субъект права: Закрытое акционерное общество "Завод элементов трубопроводов"

Описание объектов, входящих в состав объекта оценки

№ п п	Объект недвижимости, входящий в состав объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Характеристика объекта	Наличие коммуникаций	Назначение
1	Земельный участок №3, кадастровый номер 66:25:0101004:153	4 999,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	-

	Здание участка по производству деталей стальных задвижек, лит. 11	1 117,30	здание капитальное железобетонное, перегородки железобетонные, перекрытия железобетонные, этажность - 1, 1996 г. п., строительный объем 8 122 куб. м	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, вентиляция	нежилое, производственное
	Нежилое здание - кислородная станция, лит. 9	455,80	здание капитальное кирпичное, перегородки кирпичные, этажность - 1, год постройки - данные отсутствуют - по данным визуального осмотра здание типовой постройки второй пол. XX века, строительный объем 3 342 куб. м	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, телефон	нежилое, производственное
2	Земельный участок №10, кадастровый номер 66:25:0101004:115	2 437,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	электроснабжение, теплоснабжение, водопровод, канализация	-
	Здание автогаража, Литер: 2	582,70	здание капитальное шлакоблочное, перегородки шлакоблочные, перекрытия ж/б плиты, этажность - 1, 1951 г. п., строительный объем 3 016 куб. м	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	нежилое, здания для транспорта
	Здание центрального склада, Литер: 13	108,70	здание капитальное шлакоблочное, перегородки дощатые, перекрытия ж/б плиты, этажность - 1, год постройки - не установлен - по данным визуального осмотра здание типовой постройки второй пол. XX века, строительный объем 612 куб. м	электроснабжение, отопление	нежилое, складское

3	Земельный участок №11, с кадастровым номером 66:25:0101004:116	2 615,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	электроснабжение	-
	Здание теплой автостоянки на 15 автомашин. Литер: 4	533,70	здание капитальное железобетонное, перегородки металлические, кирпичные, перекрытия ж/б плиты, этажность - 1, 1986 г. п., строительный объем 4 363 куб. м	электроснабжение , отопление	нежилое, теплая автостоянка на 15 автомашин
	Здание ремонтного бокса. Литер: 3	441,30	здание капитальное железобетонное, перегородки ж/б, перекрытия ж/б плиты, этажность - 1, 1950 г. п., строительный объем 2 881,77 куб. м (расчетный по данным технического паспорта=478,7*6,02)	электроснабжение , отопление	нежилое, для транспорта
4	Земельный участок №9, кадастровый номер 66:25:0101004:114	3 049,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	электроснабжение , водопровод, канализация	-
	Здание заводоуправления	1 400,50	здание капитальное, кирпичное, перегородки кирпичные, перекрытия железобетонные, этажность - 2, 1958,1996 гг. п., строительный объем 6 029 куб. м	электроснабжение , водоснабжение, канализация, отопление, телефон	нежилое, административное
5	Земельный участок №17, кадастровый номер 66:25:0101004:122	1 987,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	электроснабжение , водопровод, канализация	-

	Здание кузницы цеха № 5 Литер: 12А, 12а.	96,50	здание капитальное, шлакоблочное, перегородки шлакоблоки, дощатые, перекрытия железобетонные плиты и деревянное утепленное, этажность - 1, 1960 г. п., строительный объем 432 куб. м	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация, вентиляция	нежилое, производственное
6	Земельный участок № 18, кадастровый номер 66:25:0101004:123	5 525,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	электроснабжение, водопровод, канализация	-
	Здание парокотельной Литер: 7А, 7Д, 7Б, 7В.	1 369,40	здание капитальное, кирпичное, шлакоблочное, перегородки кирпичные, перекрытия ж/б, этажность - 1, 1950 г. п., строительный объем 12 345 куб. м	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация, телефон, вентиляция	нежилое, производственное
7	Земельный участок № 16, кадастровый номер 66:25:0101004:121	4 554,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	электроснабжение, водопровод, канализация	-
	Здание цеха № 5 Литер: 10А, 10Б, 10В	1 590,40	здание капитальное, шлакоблочное, из металлоконструкций (оцинкованное железо), перегородки шлакоблоки, перекрытия ж/б, деревянное утепленное, оцинкованное железо, этажность - 1, 1955, 1963 гг. п., строительный объем 10 579 куб. м	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация, телефон, вентиляция	нежилое, производственное
8	Земельный участок № 6, кадастровый номер 66:25:0101004:111	6 178,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	электроснабжение	

	Здание склада больших отводов Литер: 14	1 824,50	здание капитальное, керамзитобетонное, перекрытия ж/б панели, этажность - 1, 2012, г. п., строительный объем 24 144 куб. м	электроснабжение	нежилое, производственно е
9	Земельный участок №5, кадастровый номер 66:25:0101004:11 0	6 187,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	по границе	-
10	Земельный участок №2 кадастровый номер 66:25:0101004:15 1	10 041,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	по границе	-

5.3 Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке

<i>рыночная стоимость с учетом НДС (18%)</i>	
затратный подход	146 268 202
доходный подход	не применялся
сравнительный подход	не применялся

5.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод об итоговом результате оценки стоимости объекта недвижимости - в составе: 21 единица недвижимого имущества, включающего 10 земельных участков и 11 зданий, расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, пос. Большой Исток, ул. Металлистов, 1, по состоянию на дату оценки составляет:

рыночная стоимость с учетом НДС (18%)
146 268 202

Сто сорок шесть миллионов двести шестьдесят восемь тысяч двести два рубля
рыночная стоимость без учета НДС (18%)

126 681 585,28

Сто двадцать шесть миллионов шестьсот восемьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят пять рублей 28 копеек

В том числе:

№	Объект недвижимости, входящий в состав объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	
		С учетом НДС (18%) в отношении зданий и	Без учета НДС (18%) в отношении зданий и

		сооружений	сооружений
1	Земельный участок №3, кадастровый номер 66:25:0101004:153	1 893 171	1 893 171,00
	Здание участка по производству деталей стальных задвижек, лит. 11	4 719 235	3 999 351,69
	Нежилое здание - кислородная станция, лит. 9	2 078 507	1 761 446,61
Рыночная стоимость (объект №1), руб		8 690 913	7 653 969,30
2	Земельный участок №10, кадастровый номер 66:25:0101004:115	1 097 894	1 097 894,00
	Здание автогаража, Литер: 2	4 331 688	3 670 922,03
	Здание центрального склада, Литер: 13	366 236	310 369,49
Рыночная стоимость (объект №2), руб		5 795 818	5 079 185,52
3	Земельный участок №11, с кадастровым номером 66:25:0101004:116	1 157 223	1 157 223,00
	Здание теплой автостоянки на 15 автомашин. Литер: 4	5 542 839	4 697 321,19
	Здание ремонтного бокса. Литер: 3	1 693 212	1 434 925,42
Рыночная стоимость (объект №3), руб		8 393 274	7 289 469,61
4	Земельный участок №9, кадастровый номер 66:25:0101004:114	1 300 633	1 300 633,00
	Здание заводоуправления	8 043 145	6 816 224,58
Рыночная стоимость (объект №4), руб		9 343 778	8 116 857,58
5	Земельный участок №17, кадастровый номер 66:25:0101004:122	938 368	938 368,00
	Здание кузницы цеха № 5 Литер: 12А, 12а.	274 472	232 603,39
Рыночная стоимость (объект №5), руб		1 212 840	1 170 971,39
6	Земельный участок № 18, кадастровый номер 66:25:0101004:123	2 048 295	2 048 295,00
	Здание парокотельной Литер: 7А, 7Д, 7Б, 7В.	7 755 279	6 572 270,34
Рыночная стоимость (объект №6), руб		9 803 574	8 620 565,34
7	Земельный участок № 6,	1 764 857	1 764 857,00

	кадастровый номер 66:25:0101004:121			
	Здание цеха № 5 Литер: 10А, 10Б, 10В	10А, 10Б, 10В	7 243 708	6 138 735,59
Рыночная стоимость (объект №7), руб			9 008 565	7 903 592,59
8	Земельный участок №6, кадастровый номер 66:25:0101004:111		2 224 349	2 224 349,00
	Здание склада больших отводов Литер: 14		86 352 833	73 180 366,95
Рыночная стоимость (объект №8), руб			88 577 182	75 404 715,95
9	Земельный участок №5, кадастровый номер 66:25:0101004:110		2 227 589	2 227 589,00
10	Земельный участок №2 кадастровый номер 66:25:0101004:151		3 214 669	3 214 669,00
Рыночная стоимость объекта оценки, руб			146 268 202	126 681 585,28

5.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Результатом оценки является рыночная стоимость в соответствии с определением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции на дату составления отчета).
- Оценка произведена исключительно для целей указанных в задании на оценку (предоставление документов в суд, принятие управленческих решений).
- Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки в соответствии с заданием на оценку - заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (N 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. ст. 12)

6. Описание объекта оценки

6.1. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

объект оценки	объект недвижимости в составе: 21 единица недвижимого имущества, включающего 10 земельных участков и 11 зданий
имущественные права на объект оценки:	право собственности на объект оценки, субъект права: Закрытое акционерное общество "Завод элементов трубопроводов"

реквизиты юридического лица (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	полное наименование: Закрытое акционерное общество "Завод элементов трубопроводов"; сокращенное наименование: ЗАО "ЗЭТ"; ИНН/КПП 6652002594/668501001, ОГРН 1026602177150 присвоен: 04.12.2002; местонахождение: 624006, Свердловская обл, поселок Большой Исток, район Сысертский, улица Metallистов, 1
обременения (ограничения прав) прав:	залог ПАО «ВТБ», по состоянию н дату оценки: активы входят в конкурсную массу должника, на данные активы обращено взыскание; таким образом, возникает обременение - условия, ограничивающие способность собственника осуществлять в полной мере свои права на владение, пользование и распоряжение имуществом
местоположение объекта оценки:	Свердловская область, Сысертский район, пос. Большой Исток, ул. Metallистов, 1
местоположение на территории области	поселок на территории Свердловской области Сысертского р-на, на расстоянии 29 км от областного центра по направлению Челябинского тракта
население п. Большой Исток	7281 чел. (по данным https://ru.wikipedia.org)
общее состояние зданий	удовлетворительное - пригодное к эксплуатации в текущем состоянии в соответствии с целью использования; без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций, видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
фактическое использование объекта оценки	производство - завод элементов трубопроводов
Балансовая стоимость	данные не предоставлены

Табл. 6.1 Описание объектов, входящих в состав объекта оценки:

№ пп	Объект недвижимости, входящий в состав объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Характеристика объекта	Наличие коммуникаций	Назначение	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта недвижимости, входящего в состав объекта оценки
1	Земельный участок №3, кадастровый номер 66:25:0101004:153	4 999,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	электрооснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	-	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ-036234-от 22.10.2007 года Кадастровый паспорт №66/301/12-3866 от 12.01.2012
	Здание участка по производству деталей стальных задвижек, лит. 11	1 117,30	здание капитальное, железобетонное, перегородки железобетонные, перекрытия железобетонные, этажность - 1, 1996 г. п., строительный объем 8 122 куб. м	электрооснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, вентиляция	нежилое, производственное	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 035518 от 01.10.2008 года Кадастровый паспорт на нежилое здание участка по производству деталей стальных задвижек, лит. 11 от 17.06.2013 Технический паспорт на здание участка по производству деталей стальных задвижек, лит. 11 по состоянию на 06.02.2007

	Нежилое здание - кислородная станция, лит. 9	455,80	здание капитальное кирпичное, перегородки кирпичные, этажность - 1, год постройки - данные отсутствуют - по данным визуального осмотра здание типовой постройки второй пол. XX века, строительный объем 3 342 куб. м	электрооснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, телефон	нежилое, производственное	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 578648 от 25.02.2009 года Кадастровый паспорт на нежилое здание - кислородная станция, лит. 9 от 17.06.2013 Технический паспорт на здание - кислородная станция, лит. 9 инв. № 99
2	Земельный участок №10, кадастровый номер 66:25:0101004:115	2 437,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	электрооснабжение, теплоснабжение, водопровод, канализация	-	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036241 от 22.10.2007 года Кадастровый паспорт № 6625/201/09-4732 от 24.04.2009
	Здание автогаража, Литер: 2	582,70	здание капитальное шлакоблочное, перегородки шлакоблочные, перекрытия ж/б плиты, этажность - 1, 1951 г. п., строительный объем 3 016 куб. м	электрооснабжение, отопление, водопровод, канализация	нежилое, здания для транспорта	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ № 416885 от 22.06.2012 года Кадастровый паспорт 99\38\001\63-04 от 23.03.2010 Технический паспорт инв. № 99\38\001\63-04 по состоянию на 17.03.2010

	Здание центрального склада, Литер: 13	108,70	здание капитальное шлакоблочное, перегородки дощатые, перекрытия ж/б плиты, этажность - 1, год постройки - не установлен - по данным визуального осмотра здание типовой постройки второй пол. XX века, строительный объем 612 куб. м	электроснабжение, отопление	нежилое, складское	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №416884 от 22.06.2012 года Кадастровый паспорт инв. № 9938\0004\63-04 от 23.03.2010 Технический паспорт инв. № 9938\0004\63-04 по состоянию на 17.03.2010
3	Земельный участок №11, с кадастровым номером 66:25:0101004:116	2 615,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	электроснабжение	-	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036251 от 22.10.2007 года Кадастровый паспорт № 6625/201/09-4731 от 24.04.2009

	Здание тепловой автостоянки на 15 автомашин. Литер: 4	533,70	здание капитальное железобетонное, перегородки металлические, кирпичные, перекрытия ж/б плиты, этажность - 1, 1986 г. П., строительный объем 4 363 куб. м	электрооснабжение, отопление	нежилое, теплая автостоянка на 15 автомашин	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 302033 от 11.06.2008 года Кадастровый паспорт инв. № 99\38\0012\63-04 от 23.03.2010 Технический паспорт инв. № 99\38\0012\63-04 по состоянию на 17.03.2010
	Здание ремонтного бокса. Литер: 3	441,30	здание капитальное железобетонное, перегородки ж/б, перекрытия ж/б плиты, этажность - 1, 1950 г. П., строительный объем 2 881,77 куб. м (расчетный по данным технического паспорта=478,7*6,02)	электрооснабжение, отопление	нежилое, для транспорта	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 495713 от 06.09.2012 года Кадастровый паспорт инв. № 99\38\0026\63-04 от 03.08.2012 Технический паспорт инв. № 99\38\0026\63-04 по состоянию на 20.06.2012
4	Земельный участок №9, кадастровый номер 66:25:0101004:114	3 049,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	электрооснабжение, водопровод, канализация	-	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036240 от 22.10.2007 года

	Здание заводоуправления	1 400,50	здание капитальное, кирпичное, перегородки кирпичные, перекрытия железобетонные, этажность - 2, 1958, 1996 гг. П., строительный объем 6 029 куб. м	электрооснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, телефон	нежилое, административное	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 491095 от 26.05.2014 Технический паспорт инв. № 99\38\63-04 по состоянию на 25.03.2013
5	Земельный участок №17, кадастровый номер 66:25:0101004:122	1 987,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	электрооснабжение, водопровод, канализация	-	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №692709 от 08.11.2012 года Кадастровый паспорт №6625/201/09-4726 от 24.04.2009
	Здание кузницы цеха № 5 Литер: 12А, 12а.	96,50	здание капитальное, шлакоблочное, перегородки шлакоблоки, дощатые, перекрытия железобетонные плиты и деревянные, отопленное, этажность - 1, 1960 г. П., строительный объем 432 куб. м	электрооснабжение, отопление, водопровод, канализация, вентиляция	нежилое, производственное	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036247 от 22.10.2007 года Кадастровый паспорт инв. № 99\38\0003\63-04 от 27.08.2012 Технический паспорт инв. № 99\38\0003\63-04 по состоянию на 20.08.2012

6	Земельный участок № 18, кадастровый номер 66:25:0101004:123	5 525,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	электроснабжение, водопровод, канализация	-	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036244 от 22.10.2007 года Кадастровый паспорт 6625/201/09-4725
			здание капитальное, кирпичное, шлакоблочное,	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация, телефон, вентиляция		Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 231195 от 28.04.2006 План объекта недвижимости с техническими характеристиками для целей государственной регистрации прав и сделок № 447 от 10.02.2006 Технический паспорт инв. № 99/63 по состоянию на 17.08.2005
	Здание парокотельной Лигер: 7А, 7Д, 7Б, 7В.	1 369,40	перегородки кирпичные, перекрытия ж/б, этажность - 1, 1950 г. п., строительный объем 12 345 куб. м		нежилое, производственное	
7	Земельный участок № 16, кадастровый номер 66:25:0101004:121	4 554,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	электроснабжение, водопровод, канализация	-	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036246 от 22.10.2007 года Кадастровый паспорт № 6625/201/09-4727 от 24.04.2009

	Здание цеха № 5 Литер: 10А, 10Б, 10В	1 590,40	здание капитальное, шлакоблочное, из металлоконструкций (оцинкованное железо), перегородки шлакоблоками, перекрытия ж/б, деревянное отепленное, оцинкованное железо, этажность - 1, 1955, 1963 гг. П., строительный объем 10 579 куб. м	электрооснащение, отопление, водопровод, канализация, телефон, вентиляция	нежилое, производственное	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 035515 от 01.10.2007 План объекта недвижимости с техническими характеристиками для целей государственной регистрации прав и сделок № 1506 от 27.03.2007 Технический паспорт инв. №99\38\0001\63-04 по состоянию на 20.08.2012
8	Земельный участок №6, кадастровый номер 66:25:0101004:111	6 178,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	электрооснащение		Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036239 от 22.10.2007 года Кадастровый паспорт № 6625/201/09-4736 от 24.04.2009
	Здание склада больших отводов Литер: 14	1 824,50	здание капитальное, керамзитобетонное, перекрытия ж/б панели, этажность - 1, 2012, г. П., строительный объем 24 144 куб. м	электрооснащение	нежилое, производственное	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 098414 от 23.08.2013 года Кадастровый паспорт инв. № 99\38\0005\63-04 от 16.08.2012 Технический паспорт инв. 99\38\0005\63-04 по состоянию на 20.02.2012

9	Земельный участок №5, кадастровый номер 66:25:0101004:110	6 187,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	по границе	-	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036236 от 22.10.2007 года Кадастровый паспорт № 6625/201/09-4737 от 24.04.2009
10	Земельный участок №2 кадастровый номер 66:25:0101004:151	10 041,00	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода	по границе	-	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 313995 от 30.03.2012 года Кадастровый паспорт № 66/301/12-3860 от 12.01.2012

6.2. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Соответствие зданий современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности - конструкционные недостатки оцениваемых зданий (объекты №1-7) проявляются в устаревшей архитектуре, удобствах планировки, инженерном обеспечении. Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени.² Объект №8 – соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

7. Анализ рынка объекта оценки

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Основные тенденции и перспективы рынка недвижимости:³

В условиях мировой политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную роль сбережения и накопления капитала. Сегодня Россия становится зоной стабильности и большой перспективы. Поэтому есть все основания рассчитывать на дальнейший подъём экономики и рост рынка недвижимости. Причин снижения активности рынка нет.

Цены на недвижимость могут расти в условиях общего экономического роста, роста доходов населения и бизнеса при отставании объемов строительства и предложения готовых объектов. Сегодня ситуация в экономике и на рынке такая:

наблюдаемое с середины 2014 года снижение доходов населения и бизнеса и падение спроса на рынке недвижимости были сбалансированы снижением объемов строительства и снижением цен недвижимости,

после периода рецессии отмечаются положительные тенденции развития основных отраслей и улучшение макроэкономических показателей, что неизменно ведёт к восстановлению реальных доходов населения и бизнеса.

Поэтому сегодня цены на недвижимость вполне сбалансированы и, учитывая инерционность рынка, в дальнейшем будут расти.

Отрицательные экономические показатели 2015 года негативно повлияли на настроение участников рынка, однако квартальные итоги 2016 года показывают, что практически по всем основным показателям есть положительный рост. Снижение инфляции и снижение процентных ставок по кредитам на фоне укрепления кредитной дисциплины положительно отразятся на деловой активности и спросе на рынке недвижимости.

Рынки недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга после падения уже начали расти в сегментах новостроек и элитного загородного жилья. Менее активные региональные рынки недвижимости находятся в относительно равновесном состоянии, но тоже готовы к росту. В 2016 году отмечен рост количества сделок и на первичном, и на вторичном рынке жилья.

В связи со снижением доходности рынка недвижимости сократились объемы строительства, что обусловило уход с рынка некоторых менее эффективных инвестиционных и строительных компаний. Сокращение строительства и постепенное восстановление потребительского спроса стимулирует рынок к росту и стабилизирует строительную индустрию.

Восстановление и господдержка ипотечного кредитования, расширение кредитования

² В соответствии с классификацией: Делойт и Туш, Методология и руководство по проведению оценки и/или активов ОАО РАО ЕЭС России, 2005. – 352с.

³ Использованные материалы:
Федеральная служба государственной статистики. www.gks.ru,
Международный валютный фонд. <http://www.imf.org/>,
<http://www.kommersant.ru>,
EREPORT.RU. мировая экономика. <http://www.ereport.ru/>

бизнеса в условиях высокой изношенности жилого фонда и капитальных активов предприятий побуждает спрос и активизирует рынок недвижимости.

В последующие периоды в условиях политической и экономической стабильности, восстановления экономического роста и стимулирования потребительского спроса, смягчения финансово-кредитной политики государства и стимулирования кредитования бизнеса и населения прогнозируется неуклонный рост спроса и стабильный рост цен недвижимости.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на три сегмента:

- Земельные участки не застроенные
- Земельные участки, застроенные объектами капитального строительства
- Встроенные помещения (жилые и нежилые помещения)

Объектом оценки является застроенный земельный участок - 15 единиц недвижимого имущества, включающего 6 земельных участков и 9 зданий.

С точки зрения инвестиционной привлекательности для участников рынка объекты недвижимости можно разделить:

- коммерческие объекты – объекты, используемые, с целью получения прибыли, способные генерировать доход
- не коммерческие объекты - объекты, не предрасположенные к строительству капитальных объектов, с целью последующей продажи и получения прибыли, или дальнейшего их использованию с целью получения прибыли, не способные самостоятельно генерировать доход, используемые для личных целей

В соответствии с предоставленными документами, здания имеют нежилое назначение – производственное/ административное, земельные участки - категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода. С точки зрения инвестиционной привлекательности для участников рынка объект оценки можно отнести к коммерческим объектам.

В свою очередь, коммерческие объекты можно разделить, в соответствии с функциональным назначением, (с учетом вида разрешенного использования земельного участка):

- объекты общественно-делового назначения (предназначены для осуществления административной деятельности, для размещения персонала, а так же общественные здания, предназначенные для оказания услуг населению)
- объекты торгово-сервисного назначения (предназначены для осуществления торговой деятельности, обслуживания населения: магазины, рестораны, салоны красоты и т. д.)
- объекты, предназначение для временного проживания и отдыха - гостиницы, базы отдыха, дома отдыха, санатории
- объекты производственно-складского назначения (гаражи, стоянки, автозаправочные станции; магазины сопутствующей торговли; автомобильные мойки, мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей, склады, производства).
- объекты сельскохозяйственного назначения (предназначение для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции).

В соответствии с предоставленными документами, здания имеют нежилое назначение – производственное/ административное, земельные участки - категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода. Учитывая вышеизложенное, объект оценки можно отнести к сегменту рынка объекты производственно-складского назначения.

В соответствии с целью ориентации участников рынка можно разделить на:

- рынок продажи – передача прав собственности на недвижимость, переуступка прав долгосрочной аренды
- рынок аренды – передача прав временного пользования (право аренды) на

недвижимость.

Целью оценки является определение рыночной стоимости. Таким образом, в дальнейшем оценщиком рассматривался рынок продажи объектов производственно-складского назначения.

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативном варианте его использования

Фактические данные о ценах предложений сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативном варианте его использования.

На дату оценки в Свердловской области⁴, представлено 117 предложений о продаже застроенных земельных участков объектами коммерческого назначения.⁵ Максимальная цена предложения 52 732 руб./кв. м здания, минимальная цена предложения – 1 499 руб./кв. м. Средняя цена предложения по области 25 640 руб./кв. м здания.

По функциональному назначению цены находятся в следующих диапазонах:

- объекты общественно-делового назначения – 22 предложений по цене 33 545 - 2 643 руб./кв. м

- объекты торгово-сервисного назначения 47 предложений по цене 52 732 – 11 242 руб./кв. м.

- объекты, предназначение для временного проживания и отдыха – предложения отсутствуют

- объекты производственно-складского назначения - 38 предложений по цене 31 474 – 1 499 руб./кв. м здания, 19 512 - 221 руб./кв. м земельного участка застроенного.

- объекты сельскохозяйственного назначения – предложения отсутствуют.

Объекты производственно-складского назначения представляют собой застроенные земельные участки, зданиями площадью до 8 000 кв. м, площадью земельного участка до 49 712 кв. м. Предложение по продаже крупных объектов, аналогичных объекту оценки, включающих несколько земельных участков и зданий отсутствуют.

По состоянию на дату оценки в Свердловской обл. представлено 206 предложений продажи незастроенных земельных участков,⁶ относящихся к сегменту рынка земельных участков под строительство коммерческих объектов. Далее приведен анализ цен предложений по направлениям от г. Екатеринбурга:

направление (тракт)	расстояние до областного центра	Максимальная цена предложения, руб./кв. м	Минимальная цена предложения, руб./кв. м	Кол-во предложений
Кольцовский	до 50 км	1 833	988	2
	более 50 км	-	-	0
Московский	до 50 км	1 500	100	15
	более 50 км	207	66	15
Полевской	до 50 км	17 500	214	15
	более 50 км	-	-	0
Режевской	до 50 км	3 548	363	4

⁴ Без учета г. Екатеринбург.

⁵ По данным <http://upn.ru>, <https://www.avito.ru>, <http://realty.dmir.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://irr.ru/>, <http://www.beboss.ru>

⁶ Анализ цен предложений проведен оценщиком на основании данных открытых предложений в интернет ресурсах: <https://www.avito.ru>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <https://www.beboss.ru>, <http://upn.ru>

	более 50 км	-	-	0
Серовский	до 50 км	1 241	141	7
	более 50 км	4 000	75	10
Старопышминский	до 50 км	7 747	143	21
	более 50 км	-	-	0
Старотагильский	до 50 км	7 300	124	64
	более 50 км	-	-	0
Тюменский, Сибирский	до 50 км	1 918	193	31
	более 50 км	1 640	50	12
Челябинский	до 50 км	3 937	144	10
	более 50 км	-	-	0

7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Учитывает вид передаваемых прав при заключении сделки (право собственности или переуступка прав долгосрочной аренды). Величина влияния данного фактора 0,95 – 0,75.

Наличие обременений: наличие обременения как юридический фактор еще не означает ухудшение экономического положения объекта, а, следовательно, не является автоматическим условием снижения рыночной стоимости. Любое обременение следует рассматривать с точки зрения того, приводит оно к потере дохода или нет.

Наличие обременений, сервитутов, как правило, снижают стоимость объекта недвижимости, т. к. накладывают ограничения (отсутствие возможности) на застройку, использование земельного участка, получение доходов. Величина влияния данного фактора индивидуальна, в первую очередь зависит от площади, занятой обременениями, ограничениями, сервитутами, характером обременений.

Оцениваемый объект реализуется в рамках конкурсного производства. Объекты недвижимого имущества входят в конкурсную массу должника, на данные активы обращено взыскание. Таким образом, возникает обременение - условия, ограничивающие способность собственника осуществлять в полной мере свои права на владение, пользование и распоряжение имуществом. Данные факторы приводят к возникновению рисков, влияющих на мотивацию потенциального покупателя, а так же влияют на стоимость объекта.

К таким рискам можно отнести:

Способ продажи - в данном случае, может сложиться ситуация, что реализация не будет осуществлена по причине низкой ликвидности объекта.

Судебная отмена - на любом этапе реализация имущества по решению суда может быть прекращена. Так же присутствует риск признания сделки купли-продажи ничтожной, после проведения торгов. Гарантий возврата денежных средств, потраченных на приобретение имущества, нет.

Признание публичных торгов несостоявшимися, по различным причинам.

Потеря привлекательности объекта по причине противодействия должника.

По данным Единого федерального реестра сведений о банкротстве за последние 3 месяца (18.06.2017 – 18.09.2017) путем публичного предложения на продажу было выставлено 29 аналогичных объектов (по классификации имущества - завершенные здания и сооружения или их части; незавершенное строительство - конструкции, сооружения, здания). Из них завершено 7 лотов, что говорит о низком спросе на имущество, находящиеся в процессе конкурсного производства. Коэффициент снижения в процессе торгов находится в диапазоне 0,05-0,83. Такое

значительное снижение стоимости, говорит о нежелании потенциального покупателя принимать на себя риски, связанные с приобретением имущества, находящегося в процессе конкурсного производства.

Результаты определения влияния внешних факторов:

№ аналога	Начальная цена	Цена сделки	Снижение цены в процессе торгов, с учетом обременений	Источник информации
1	4 504 653	3 760 000	0,83	http://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=712004
2	31 768 596	12 040 000	0,38	http://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=701775
3	6 845 038,20	2 150 000	0,31	http://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=689576
4	7 290 000,00	3 400 000	0,47	http://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=684327
5	4 068 000,00	203 400	0,05	http://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=677300
6	5 139 720,00	2 600 000,00	0,51	http://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=674314
7	602 640,00	271 188	0,45	http://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=674313

Категория земель, вид разрешенного использования земельного участка. Учитывает изменение стоимости в зависимости от назначения, вида разрешенного использования земельного участка. Величина влияния данного фактора 0,0002 - 1,9980 (к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки).

Функциональное назначение/использование здания – учитывает изменение стоимости объекта недвижимости в соответствии с функциональным назначением. Диапазон влияния по отношению к производственно-складским объектам до 2,28.

Местоположение объекта подразумевает оптимальное расположение объекта относительно областного центра, районного центра, статуса населенного пункта, центральной части населенного пункта, учитывает развитость социальной инфраструктуры, ближайшее окружение, транспортную доступность, престижность района и территории местоположения (открытая/закрытая). Величина влияния данного фактора 1,00 - 0,30.

Расположение относительно первой линии домов, стоимость коммерческих объектов, расположенных на первой линии домов выше стоимости коммерческих объектов, расположенных внутри квартально. В первую очередь данный факт связан с проходимость места, интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Влияние данного фактора выявлено для объектов торгово-сервисного и общественно делового назначения в населенных пунктах с развитой инфраструктурой. Для объектов с иным назначением, а так же в депрессивных населенных пунктах влияние данного фактора не выявлено. Диапазон влияния 1,03 – 0,71.

Общее состояние объекта капитального строительства учитывает разницу в общем состоянии объекта (отличное/ хорошее/ удовлетворительное/ требует ремонта), качестве отделки объектов (простой уровень, стандартный, улучшенный, люкс), материале конструктивных элементов (капитальное/ деревянное/металлическое), годе строительства (износ конструктивных элементов). Диапазон влияния 0,93 - 0,18.

Инфраструктура (инженерные коммуникации). Учитывает увеличение стоимости объекта при наличии инженерных коммуникаций. Величина влияния фактора:

Обеспеченные центральной электроэнергией – 4-12%

Обеспеченные водопроводом – 5 – 9%

Обеспеченные канализацией – 4 - 10%

Обеспеченные центральным газоснабжением – 10 – 16%

Обеспеченные центральным теплоснабжением – 6 – 14%

Общая площадь земельного участка. Учитывается снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше) >0,98. Нижний предел не ограничен.

Общая площадь зданий, передаваемых с земельным участком, учитывает увеличение удельного показателя стоимости застроенного земельного участка, с увеличением площади зданий, строений, передаваемых вместе с земельным участком.

7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Объект оценки: объект недвижимости в составе: 21 единица недвижимого имущества, включающего 10 земельных участков и 11 зданий, расположенный по адресу: Свердловская область, Сысертский район, пос. Большой Исток, ул. Металлистов, 1, местоположение на территории области - поселок на территории Свердловской области Сысертского р-на, на расстоянии 29 км от областного центра по направлению Челябинского тракта.

Как показывает анализ, рынок продажи аналогичных объектов является достаточно объемным. Объекты производственно-складского назначения представляют собой застроенные земельные участки, зданиями площадью до 8 000 кв. м, площадью земельного участка до 49 712 кв. м. Предложение по продаже крупных объектов, аналогичных объекту оценки, включающих несколько земельных участков и зданий отсутствуют. Ценообразование по основным факторам не является единообразным, в силу индивидуальных характеристик объекта оценки (состав объекта оценки, индивидуальные характеристики передаваемых зданий).

По приведённому анализу рынка можно сделать вывод, что стоимость объекта оценки будет находиться в диапазоне 31 474 – 1 499 руб./кв. м здания или 19 512 - 221 руб./кв. м земельного участка застроенного.

8. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. (ФСО №7, гл. VI, ст. 13).

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Объект оценки представляет собой здания с земельными участками. Общее состояние зданий - удовлетворительное - пригодное к эксплуатации в текущем состоянии в соответствии с целью использования; без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций, видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки. Препятствий физического характера для использования объекта в текущем состоянии нет. Является физически возможным.

Юридически разрешенные варианты использования.

Здания имеют нежилое назначение – производственное/административное, земельные участки - категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию завода. Таким образом, использование объекта оценки в соответствии с видом разрешенного использования является единственно юридически возможным вариантом использования, что соответствует фактическому использованию - производство - завод элементов трубопроводов, в соответствии с проведенным анализом рынка – объект производственно-

складского назначения.

Финансово оправданное использование

При рассмотрении финансовой оправданности и максимальной эффективности вариантов использования, Оценщик руководствовался результатами анализа физической возможности и юридической допустимости, а так же результатами анализа рынка недвижимости.

Исходя из юридической допустимости и физической возможности, единственно возможным использованием объекта оценки, является использование объекта оценки в соответствии с видом разрешенного использования, что соответствует фактическому использованию - производство - завод элементов трубопроводов, в соответствии с проведенным анализом рынка – объект производственно-складского назначения.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки - оценки в соответствии с видом разрешенного использования, что соответствует фактическому использованию - производство - завод элементов трубопроводов, в соответствии с проведенным анализом рынка – объект производственно-складского назначения, ввиду единственно возможного юридического варианта использования.

9. Описание процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:⁷

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

9.1. Определение подходов и методов к оценке

В соответствии с ФСО №1 гл. 5, ст. 24 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В соответствии с ФСО №7 гл. 7:

сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений

доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов

затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений

В соответствии с ФСО №1 гл. 3, ст. 11 при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Целью оценки является - определение рыночной стоимости

Как показывает анализ, рынок продажи аналогичных объектов является достаточно объемным. Тем не менее, предложения по продаже крупных объектов, аналогичных объекту оценки, включающих несколько земельных участков и зданий отсутствуют. Ценообразование по основным факторам не является единообразным, в силу индивидуальных характеристик объекта оценки (состав объекта оценки, индивидуальные характеристики передаваемых зданий).

⁷ ФСО №1, гл. 5, ст. 23

Подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений не представляется возможным. Таким образом, определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода нецелесообразно, поскольку его применение потребует использования большого количества допущений (приводящих к существенному нарастанию суммарной погрешности) и может привести к искажению итогового результата. Сравнительный подход применялся для определения рыночной стоимости свободных земельных участков.

Так же, назначение объекта недвижимости подразумевает коммерческое использование, т. е, теоретически, объект способен генерировать потоки доходов. Однако использование методов доходного подхода требует большого количества допущений, а так же достоверной информации о финансовых потоках аналогичных объектов. Отсутствие полноты и достоверности исходной информации, а также необходимость использования большого количества допущений (приводящих к существенному нарастанию суммарной погрешности) позволяет сделать вывод о том, что определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода не позволяет обеспечить приемлемый уровень точности и достоверности полученного результата, и может привести к искажению итогового результат.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. В данном случае, определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода целесообразно, т. к. его применение, будет учитывать индивидуальные характеристики объекта оценки (состав объекта оценки, индивидуальные характеристики передаваемых зданий).

Учитывая вышеизложенное, рыночная стоимость определялась в рамках затратного подхода.

9.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО №7 гл. 7, ст. 24 стоимость объекта недвижимости, определяемая в рамках затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание объекта производится по стоимости замещения – стоимость затрат на создание объекта аналогичного объекту оценки в рыночных ценах – по укрупненным показателям стоимости строительства с использованием сборников: Ко-Инвест 2011 «Складские здания» - код аналога С, Ко-Инвест «Промышленные здания» - код аналога П.

Табл. 9.2.1 Описание аналогов

Объект недвижимости, входящий в состав объекта оценки	Характеристика объекта	№ аналога	Ед. измерения	Площадь, объем аналога, кв./куб. м	Стоимость строительства, руб/ед. изм.

Здание участка по производству деталей стальных задвижек, лит. 11	здание капитальное железобетонное, перегородки железобетонные, перекрытия железобетонные, этажность - 1, 1996 г. п., строительный объем 8 122 куб. м	ПЗ.11.040	куб. м	12 000,00	2 934,24
Нежилое здание - кислородная станция, лит. 9	здание капитальное кирпичное, перегородки кирпичные, этажность - 1, год постройки - данные отсутствуют - по данным визуального осмотра здание типовой постройки второй пол. XX века, строительный объем 3 342 куб. м	ПЗ.07.364	куб. м	3 300,00	3 643,26
Здание автогаража, Литер: 2	здание капитальное шлакоблочное, перегородки шлакоблочные, перекрытия ж/б плиты, этажность - 1, 1951 г. п., строительный объем 3 016 куб. м	ПЗ.19.084	куб. м	4 850,00	7 539,44
Здание центрального склада, Литер: 13	здание капитальное шлакоблочное, перегородки дощатые, перекрытия ж/б плиты, этажность - 1, год постройки - не установлен - по данным визуального осмотра здание типовой постройки второй пол. XX века, строительный объем 612 куб. м	СЗ.13.009	куб. м	600,00	3 577,08

Здание теплой автостоянки на 15 автомашин. Литер: 4	здание капитальное железобетонное, перегородки металлические, кирпичные, перекрытия ж/б плиты, этажность - 1, 1986 г. п., строительный объем 4 363 куб. м	ПЗ.17.022	куб. м	3 000,00	9 047,50
Здание ремонтного бокса. Литер: 3	здание капитальное железобетонное, перегородки ж/б, перекрытия ж/б плиты, этажность - 1, 1950 г. п., строительный объем 2 881,77 куб. м (расчетный по данным технического паспорта==478,7*6,02)	ПЗ.15.067	куб. м	-	3 566,63
Здание заводоуправления	здание капитальное, кирпичное, перегородки кирпичные, перекрытия железобетонные, этажность - 2, 1958,1996 гг. п., строительный объем 6 029 куб. м	ПЗ.01.047	куб. м	7 700,00	7 893,81
Здание кузницы цеха № 5 Литер: 12А, 12а.	здание капитальное, шлакоблочное, перегородки шлакоблоки, доски, перекрытия железобетонные плиты и деревянное утепленное, этажность - 1, 1960 г. п., строительный объем 432 куб. м	ПЗ.14.108	куб. м	450,00	3 725,63
Здание парокотельной Литер: 7А, 7Д, 7Б, 7В.	здание капитальное, кирпичное, шлакоблочное, перегородки кирпичные, перекрытия ж/б, этажность - 1, 1950 г. п., строительный объем 12 345 куб. м	ПЗ.07.050	куб. м	-	3 680,03

Здание цеха № 5 Литер: 10А, 10Б, 10В	здание капитальное, шлакоблочное, из металлоконструкций (оцинкованное железо), перегородки шлакоблоки, перекрытия ж/б, деревянное отепленное, оцинкованное железо, этажность - 1, 1955, 1963 г. п., строительный объем 10 579 куб. м	ПЗ.15.110	куб. м	-	4 011,08
Здание склада больших отводов Литер: 14	здание капитальное, керамзитобетонное, перекрытия ж/б панели, этажность - 1, 2012, г. п., строительный объем 24 144 куб. м	СЗ.14.020	куб. м	25 000,00	2 578,63

Стоимость замещения определяется по формуле:

Стоимость замещения, руб. = (Удельный показатель стоимости строительства аналога, руб./ ед. изм. объекта оценки + Корректировка на различие в конструктивных элементах (при необходимости)) * Корректировка на разницу в объеме, площади * Коэффициент, учитывающий переход от уровня цен Московской обл. к уровню цен Свердловской обл. * Коэффициент, учитывающий переход от уровня цен от 01.01.2011 на дату оценки * Коэффициент учитывающий НДС (18%)

Корректировка на различие в конструктивных элементах (при необходимости) принимается по данным, используемого сборника.

Табл. 9.2.2 Корректировка на различие в конструктивных элементах

Объект недвижимости, входящий в состав объекта оценки	Характеристика объекта	Наличие коммуникаций	Стоимость строительства, руб/ед. изм.	Различие в конструктивных элементах	Корректировка на различие в конструктивных элементах	Откорректированная стоимость строительства аналога, руб/ед. изм.
Здание участка по производству деталей стальных задвижек, лит. 11	здание капитальное железобетонное, перегородки железобетонные, перекрытия железобетонные, этажность - 1, 1996 г. п., строительный объем 8 122 куб. м	электрооснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, телефон, вентиляция	2 934,24	-	0,00	2 934,24
Нежилое здание - кислородная станция, лит. 9	здание капитальное кирпичное, перегородки кирпичные, этажность - 1, год постройки - данные отсутствуют - по данным визуального осмотра здание типовой постройки второй пол. XX века, строительный объем 3 342 куб. м	электрооснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, телефон	3 643,26	-	0,00	3 643,26

Здание автогаража, Литер: 2	здание капитальное шлакоблочное, перегородки шлакоблочные, перекрытия ж/б плиты, этажность - 1, 1951 г. п., строительный объем 3 016 куб. м	электрооснабжение, отопление, водопровод, канализация	7 539,44	слаботочные устройства, прочее	286,52	7 252,92
Здание центрального склада, Литер: 13	здание капитальное шлакоблочное, перегородки деревянные, перекрытия ж/б плиты, этажность - 1, год постройки - не установлен - по данным визуального осмотра здание типовой постройки второй пол. XX века, строительный объем 612 куб. м	электрооснабжение, отопление	3 577,08	водоснабжение, канализация	71,54	3 505,54
Здание тепловой автостоянки на 15 автомашин. Литер: 4	здание капитальное железобетонное, перегородки металлические, кирпичные, перекрытия ж/б плиты, этажность - 1, 1986 г. п., строительный объем 4 363 куб. м	электрооснабжение, отопление	9 047,50	слаботочные устройства, водопровод, канализация	493,43	8 554,07

Здание ремонтного бокса. Литер: 3	здание капитальное железобетонное, перегородки ж/б, перекрытия ж/б плиты, этажность - 1, 1950 г. п., строительный объем 2 881,77 куб. м (расчетный по данным технического паспорта==478,7*6,02)	электрооснабжение, отопление	3 566,63	водопровод, канализация	124,74	3 441,89
Здание заводоуправления	здание капитальное, кирпичное, перегородки кирпичные, перекрытия железобетонные, этажность - 2, 1958,1996 гг. п., строительный объем 6 029 куб. м	электрооснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, телефон	7 893,81	прочее	78,87	7 814,94
Здание кузницы цеха № 5 Литер: 12А, 12а.	здание капитальное, шлакоблочное, перегородки шлакоблоки, дошатые, перекрытия железобетонные плиты и деревянные - 1, 1960 г. п., строительный объем 432 куб. м	электрооснабжение, отопление, водопровод, канализация, вентиляция	3 725,63	слаботочные устройства	3,78	3 721,85

Здание парокотельной Литер: 7А, 7Д, 7Б, 7В.	здание капитальное, кирпичное, шлакоблочное, перегородки кирпичные, перекрытия ж/б, этажность - 1, 1950 г. п., строительный объем 12 345 куб. м	электрообеспечение, отопление, водопровод, канализация, телефон, вентиляция	3 680,03	-	0,00	3 680,03
Здание цеха № 5 Литер: 10А, 10Б, 10В	здание капитальное, шлакоблочное, из металлоконструкций (оцинкованное железо), перегородки шлакоблоки, перекрытия ж/б, деревянное отепленное, оцинкованное железо, этажность - 1, 1955, 1963 гг. п., строительный объем 10 579 куб. м	электрообеспечение, отопление, водопровод, канализация, телефон, вентиляция	4 011,08	-	0,00	4 011,08
Здание склада больших отводов Литер: 14	здание капитальное, керамзитобетонное, перекрытия ж/б панели, этажность - 1, 2012, г. п., строительный объем 24 144 куб. м	электрообеспечение	2 578,63	-	0,00	2 578,63

Корректировка на, на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

Для объектов составила:

Табл. 9.2.3 Корректировка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²)

Объект недвижимости, входящий в состав объекта оценки	Ед. измерения	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Площадь, объем аналога, кв./куб. м	$S_0/S_{спр}$, $V_0/V_{спр}$	Корректировка на разницу в объеме, площади
Здание участка по производству деталей стальных задвижек, лит. 11	куб. м	1 117,30	8 122,00	12 000,00	0,68	1,16
Нежилое здание - кислородная станция, лит. 9	куб. м	455,80	3 342,00	3 300,00	1,01	1
Здание автогаража, Литер: 2	куб. м	582,70	3 016,00	4 850,00	0,62	1,16
Здание центрального склада, Литер: 13	куб. м	108,70	612,00	600,00	1,02	1
Здание теплой автостоянки на 15 автомашин. Литер: 4	куб. м	533,70	4 363,00	3 000,00	1,45	0,87
Здание ремонтного бокса. Литер: 3	куб. м	441,30	2 881,77	-	-	1
Здание заводоуправления	куб. м	1 400,50	6 029,00	7 700,00	0,78	1
Здание кузницы цеха № 5 Литер: 12А, 12а.	куб. м	96,50	432,00	450,00	0,96	1
Здание парокотельной Литер: 7А, 7Д, 7Б, 7В.	куб. м	1 369,40	12 345,00	-	-	1
Здание цеха № 5 Литер: 10А, 10Б, 10В	куб. м	1 590,40	10 579,00	-	-	1
Здание склада больших отводов Литер: 14	куб. м	1 824,50	24 144,00	25 000,00	0,97	1

Коэффициент, учитывающий переход от уровня цен Московской обл. к уровню цен Свердловской обл. определялся по данным Приложения 1 к письму Минрегиона России № 4511-кк/08 от 02 марта 2011 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ по видам строительства на I квартал 2011 года (без НДС)».

Составил $0,92 = \text{ОКРУГЛ}((5,44/5,94);2)$ = индекс к общей стоимости СМР (без НДС) для индексации ФЕР-2001 для Свердловской обл. на 1 кв. 1 кв. 2011 г. / индекс к общей стоимости СМР (без НДС) для Московской обл. на 1 кв. 2011 г.

Коэффициент, учитывающий переход от уровня цен от 01.01.2011 на дату оценки определялся по данным Приложения 1 к письму Минрегиона России № 4511-кк/08 от 02 марта 2011 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ по видам строительства на I квартал 2011 года (без НДС)», Письму Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 августа 2017 г. № КЦ/2017-08ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на август 2017 года».

Составил $1,89 = \text{ОКРУГЛ}((10,277/5,44);2)$ = индекс к общей стоимости СМР (без НДС) для индексации ФЕР-2001 для Свердловской обл. на 1 кв. 1 кв. 2011 г./ индекс к общей стоимости СМР (без НДС) для индексации ФЕР-2001 для Свердловской обл. на 3 кв. 1 кв. 2017 г.

Коэффициент, учитывающий НДС (18%) - согласно требованиям главы 21 Налогового кодекса РФ, деятельность по строительству, облагается НДС, поэтому при составлении сметы на строительство объекта и при определении договорной цены на строительство объекта в обязательном порядке учитывается НДС.

Табл. 9.2.4 Определение затрат на замещение

Объект недвижимости, входящий в состав объекта оценки	Ед. измерения	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Откорректированная стоимость строителя аналога, руб/ед. изм.	Корректировка на разницу в объеме, площади	Коэффициент, учитывающий переход от уровня цен Московской обл. к уровню цен Свердловской обл.	Коэффициент, учитывающий переход от уровня цен от 01.01.2011 на дату оценки	Коэффициент учитывающий НДС (18%)	Затраты на замещение объектов капитального строительства
Здание участка по производству деталей стальных задвижек, лит. 11	куб. м	1 117,30	8 122,00	2 934,24	1,16	0,92	1,89	1,18	56 721 570,41
Нежилое здание - кислородная станция, лит. 9	куб. м	455,80	3 342,00	3 643,26	1	0,92	1,89	1,18	24 982 060,17
Здание автогаража, Литер: 2	куб. м	582,70	3 016,00	7 252,92	1,16	0,92	1,89	1,18	52 063 558,98
Здание центрального склада, Литер: 13	куб. м	108,70	612,00	3 505,54	1	0,92	1,89	1,18	4 401 877,86
Здание тепловой автостоянки на 15 автомашин. Литер: 4	куб. м	533,70	4 363,00	8 554,07	0,87	0,92	1,89	1,18	66 620 655,93
Здание ремонтного бокса. Литер: 3	куб. м	441,30	2 881,77	3 441,89	1	0,92	1,89	1,18	20 351 102,48
Здание заводоуправления	куб. м	1 400,50	6 029,00	7 814,94	1	0,92	1,89	1,18	96 672 415,61
Здание кузницы цеха № 5 Литер:	куб. м	96,50	432,00	3 721,85	1	0,92	1,89	1,18	3 298 938,75

12А, 12а.																			
Здание парокотельной Литер: 7А, 7Д, 7Б, 7В.	куб. м	1 369,40	12 345,00	3 680,03	1	0,92	1,89	1,18	93 212 486,28										
Здание цеха № 5 Литер: 10А, 10Б, 10В	куб. м	1 590,40	10 579,00	4 011,08	1	0,92	1,89	1,18	87 063 792,26										
Здание склада больших отводов Литер: 14	куб. м	1 824,50	24 144,00	2 578,63	1	0,92	1,89	1,18	127 740 876,64										

Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя - прибыль предпринимателя отражает сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование капитала, инвестированного в строительство объекта. Прибыль предпринимателя принята по данным НО «СтатРиэлт»⁸ по нижнему значению, т. к. объект является низколиквидным (ввиду масштабовности и состава) в размере 0,04.

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.07.2017 года

Вход для пользователей
Зарегистрироваться, Войти

отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генеральной организации, выполнявшей строительство. Отражает ожидаемую инвестором экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, и представителей), пользователей сайта StatRiel.ru на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,05	0,12	0,08
2	Торговые помещения и здания	0,05	0,10	0,07
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,05	0,10	0,07
4	Складские помещения и здания	0,05	0,10	0,07
5	Производственные помещения и здания	0,04	0,10	0,07
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,03	0,14	0,08

Определение износа и устареваний.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Внешнее (или экономическое) устаревание – это потеря стоимости объекта недвижимости вследствие негативного изменения внешней среды. Существенными факторами, влияющими на величину внешнего износа, являются непосредственная близость к объектам, несущим потенциальную или реальную угрозу различного характера: предприятиям, очистным сооружениям, бензоколонокам, железнодорожным станциям, больницам, школам и пр. Кроме того, причинами внешнего износа могут выступать, например, действия (или бездействие) правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования, приводящие к снижению инвестиционной активности, и другие неблагоприятные изменения, ограничивающие или ухудшающие права собственности. В данном случае оцениваемые объекты реализуются в рамках конкурсного производства, что в свою очередь приводит к возникновению рисков, влияющих на мотивацию потенциального покупателя, а, следовательно, на снижение стоимости. Как показывает проведенный анализ рынка (раздел 7 настоящего отчета), аналогичные объекты реализуются с коэффициентом снижения в процессе торгов 0,05 – 0,83. Величина внешнего устаревания определена оценщиком в размере 0,83 = 17,00% по верхнему значению, из допущения, что объект оценки может быть продан по максимальной стоимости.

Функциональное устаревание - потеря стоимости объекта недвижимости, связанная с невозможностью выполнять те функции, для которых она предназначалась. Функциональное устаревание является результатом внутренних свойств объекта, и связано с такими факторами как конструкционные недостатки, избыточные операционные издержки и проявляется в устаревшей архитектуре, удобствах планировки, инженерном обеспечении и т. д. Иначе говоря, объект перестает соответствовать современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание принято по данным Шкале экспертных оценок для определения функционального износа⁹

⁸ <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1089-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-vedvizhimosti-na-01-07-2017-goda>

⁹ Делойт и Туш, Методология и руководство по проведению оценки и/или активов ОАО РАО ЕЭС России, 2005. – 352с.

№ пп	Характеристика состояния имущества	Величина функционального устаревания, %	Среднее значение функционального устаревания, %
1	Соответствует лучшим проектам, вполне вписывается в современный производственный процесс	0	0
2	Вполне современно, однако, имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5-10	7,5
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15-35	25
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревшей	40-70	55
5	Безнадёжно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии	75-100	87,5

В соответствии с вышеприведённой классификацией объекты №1-7 можно отнести к 3 группе - отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени. Функциональное устаревание принято по максимальному значению в размере 35,00%, учитывая года постройки и достаточно длительный срок службы для данных зданий. Объект №8 – соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности – представляет собой достаточно современное здание – 2012 г. п. Функциональное устаревание не выявлено, в расчётах принимается равным 0%.

Физический износ — потеря стоимости объекта, в результате утраты своих физических свойств (прочность, внешний вид и т. п.) путём естественного физического старения в процессе использования данного объекта недвижимости. Физический износ принят по данным НО «СтатРиэлт»¹⁰

¹⁰<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1091-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2017-goda>

на Физический износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2017 года

Вход для пользователей

Цели расчета: в здании в составе объектов бытовых зданий

наименование	Степень изношенности строения	Удовлетворенность техническим состоянием конструкций и элементов здания	коэффициент износа	коэффициент устаревания	среднее значение
Коммерческая (торговая, офисная и прочие объекты)	Средняя и выше	Низкая или умеренная - без внешних признаков износа	0,60	0,40	0,50
Офисные и другие общественные здания и помещения	Удовлетворительное	Без изменений конструкций ограждающих конструкций с инженерными системами и элементами внешней и внутренней отделки	0,64	0,36	0,50
		Без изменений конструкций ограждающих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (отделочные материалы), инженерных систем, отделки (стен, потолка, пола) и элементов внешней и внутренней отделки	0,60	0,40	0,50
Торговые здания и помещения	Удовлетворительное	Без изменений конструкций ограждающих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (отделочные материалы), инженерных систем, отделки (стен, потолка, пола) и элементов внешней и внутренней отделки	0,72	0,28	0,50
Офисные и другие общественные здания и помещения		С незначительным износом конструкций ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки, для продолжения эксплуатации необходимо осуществление капитального ремонта всего здания	0,60	0,40	0,50
Торговые здания и помещения	Удовлетворительное	С незначительным износом конструкций ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки, для продолжения эксплуатации необходимо осуществление капитального ремонта всего здания	0,67	0,33	0,50
Офисные и другие общественные здания и помещения		С незначительным износом конструкций ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки, для продолжения эксплуатации необходимо осуществление капитального ремонта всего здания	0,60	0,40	0,50
Общественные, производственные или складские назначения здания	Безопасное	С незначительным износом конструкций ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки, для продолжения эксплуатации необходимо осуществление капитального ремонта всего здания	0,60	0,40	0,50

Учитывая физическое состояние зданий – удовлетворительное - пригодное к эксплуатации в текущем состоянии в соответствии с целью использования; без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций, видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, а так же достаточно долгий срок службы объектов №1-7, в расчётах принято значение 0,60 = 40,00%. Для объекта №8 физический износ принимается равным 18,00% = 0,18, учитывая непродолжительный срок службы.

Величина износа и устареваний, % составит:

92,00% = 17,00%+35,00%+40,00% - для объектов №1-7

35,00% = 17,00% + 0,00% + 18,00% - для объекта №8

Табл. 9.2.4 Определение рыночной стоимости зданий, входящих в состав объекта оценки

Объект недвижимости, входящий в состав объекта оценки	Затраты на замещение объектов капитального строительства	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Стоимость затрат на замещения с учетом прибыли предпринимателя	Величина износа и устареваний, %	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС 18%)	Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС 18%)
Здание участка по производству деталей стальных задвижек, лит. 11	56 721 570,41	0,04	58 990 433,23	92	4 719 235,00	3 999 351,69
Нежилое здание - кислородная станция, лит. 9	24 982 060,17	0,04	25 981 342,58	92	2 078 507,00	1 761 446,61
Здание автогаража, Литер: 2	52 063 558,98	0,04	54 146 101,34	92	4 331 688,00	3 670 922,03
Здание центрального склада, Литер:	4 401 877,86	0,04	4 577 952,98	92	366 236,00	310 369,49

13							
Здание тепловой автостоянки на 15 автомашин. Литер: 4	66 620 655,93	0,04	69 285 482,16	92	5 542 839,00	4 697 321,19	
Здание ремонтного бокса. Литер: 3	20 351 102,48	0,04	21 165 146,58	92	1 693 212,00	1 434 925,42	
Здание заводоуправления	96 672 415,61	0,04	100 539 312,24	92	8 043 145,00	6 816 224,58	
Здание кузницы цеха № 5 Литер: 12А, 12а.	3 298 938,75	0,04	3 430 896,29	92	274 472,00	232 603,39	
Здание парокотельной Литер: 7А, 7Д, 7Б, 7В.	93 212 486,28	0,04	96 940 985,74	92	7 755 279,00	6 572 270,34	
Здание цеха № 5 Литер: 10А, 10Б, 10В	87 063 792,26	0,04	90 546 343,95	92	7 243 708,00	6 138 735,59	
Здание склада больших отводов Литер: 14	127 740 876,64	0,04	132 850 511,70	35	86 352 833,00	73 180 366,95	

Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

Рыночная стоимость земельных участков определялась сравнительным подходом. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта оценки на основе анализа недавних сделок/предложений объектов-аналогов. Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Этапы процедуры оценки при данном методе:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, интернет-сайтов и т.п.).

Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты (текущее предложение), которые по ряду характеристик достаточно близки к оцениваемому объекту недвижимости.

- Для выполнения расчетов выбран удельный показатель стоимости (единица сравнения) - 1 кв. м земельного участка.

- Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов, предложенных к продаже на рынке, по ценообразующим факторам. (Сравнение аналогов представлено в табл. 9.2.5)

- Корректировка стоимости объекта оценки. Для определения рыночной стоимости объекта оценки использовались относительные корректировки, которые вносятся путём умножения цены продажи сопоставимого объекта на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки. Если объект оценки лучше

сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающая корректировка, если хуже – понижающая корректировка.

- Определение итоговой стоимости объекта оценки, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю (средняя откорректированная стоимость объектов-аналогов).

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок, к сегменту которого относится объект оценки

Анализ рынка включает в себя выявление критериев отбора аналогов и характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщиком были определены следующие основные критерии:

функциональное использование	земельный участок
передаваемые права	право собственности
ограничения (обременения) прав	любые
условия финансирования	типичные
условия сделки	рыночные
условия рынка (условия сделки)	предложение
условия рынка (дата оценки/сделки/предложения)	актуальные на дату оценки
местоположение	Свердловская обл., Сысретский район
местоположение на территории области	поселок на поселок территории Свердловской области Сысретского р-на, на расстоянии от 15 до 50 км от областного центра по направлению Челябинского тракта
категория земель	земли населенных пунктов
разрешенное использование	под размещение производственно-складских объектов
коммуникации	по границе (поскольку стоимость подключения коммуникаций учтена при определении стоимости зданий, оценка участков как свободных выполняется из допущения, что коммуникации проходят по границе, т. е. есть возможность подключения, стоимость подведения коммуникаций от границы участка учтена в стоимости зданий)
общая площадь земельного участка, кв. м	до 20 000 кв. м (вкл.)

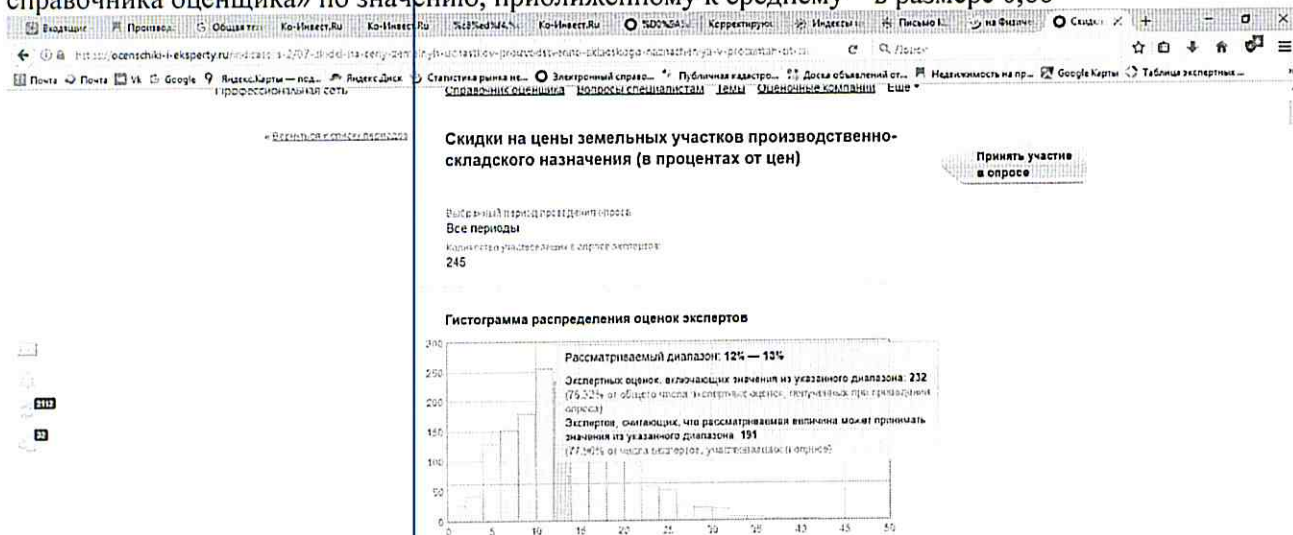
Отбор аналогов в соответствии с требованиями ФСО № 1, ФСО № 3 и ФСО № 7 производился из сегмента рынка, к которому относится объект оценки (см. п. 7.2 Отчета).

Применение других аналогов, не соответствующих вышеуказанным критериям, по мнению оценщика нецелесообразно, поскольку потребуются введение дополнительных корректировок, что в свою очередь, может привести к искажению итогового результата.

Все элементы сравнения являются ценообразующими факторами. Анализ всех ценообразующих факторов привел к отбору тех факторов, по которым корректировку проводить не требуется по причине их идентичности. В качестве ценообразующих выделены:

Первая группа элементов сравнения характеризует сделку (условия финансирования, условия продажи, условия рынка).

Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия).
 Корректировка по данному фактору предполагает исследование характера сделки, завершенность сделки или предложение. В данном случае цены по аналогам представляют собой цены предложений, объект оценки – цену завершенной сделки, что предполагает торг с потенциальным покупателем. Величина корректировки для аналогов принята на основании данных «Электронного справочника оценщика» по значению, приближенному к среднему¹¹ в размере 0,88



Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

У всех объектов передаваемые права ограничиваются правом собственности. На объект оценки установленные ограничения (обременения) прав - залог ПАО «ВТБ», по состоянию на дату оценки: активы входят в конкурсную массу должника, на данные активы обращено взыскание; таким образом, возникает обременение - условия, ограничивающие способность собственника осуществлять в полной мере свои права на владение, пользование и распоряжение имуществом. В данном случае оцениваемые объекты реализуются в рамках конкурсного производства, что в свою очередь приводит к возникновению рисков, влияющих на мотивацию потенциального покупателя, а, следовательно, на снижение стоимости. Как показывает проведенный анализ рынка (раздел 7 настоящего отчета), аналогичные объекты реализуются с коэффициентом снижения в процессе торгов 0,05 – 0,83. Величина корректировки определена оценщиком в размере 0,83 по верхнему значению, из допущения, что объект оценки может быть продан по максимальной стоимости.

Вторая группа элементов сравнения характеризует сам объект, и корректировки по нему вводятся на независимой основе (физические, экономические характеристики самого объекта). В качестве ценообразующих выделены:

Корректировка на общую площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Величина корректировки рассчитана на основании данных НО «Ассоциация СтатРиелт»¹²

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1079-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2017-goda>

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1072-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2017-goda>

[Почта](#) [Почта](#) [Google](#) [Яндекс.Карты](#) — под... [Яндекс.Диск](#) [Статистика рынка не...](#) [Электронный сервис...](#) [Публичная кадастро...](#) [Доска объявлений ст...](#) [Недвижимость на пр...](#) [Google Карты](#) [Таблицы эксперимен...](#)

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2017 года

Исследование рынка земельных участков различных кадастровых пунктов с целью выявления производственно-складского назначения показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$S = C \cdot S_0^p$

С — цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. кв. м.
 S — общая площадь земельного участка, кв. м.
 p — коэффициент эластичности рынка.
 n — коэффициент торможения — степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.
 В результате анализа «исторических» рыночных стоимостей единицы площади земельных участков выявлены значения коэффициента торможения.

Итого рассчитано на основе актуальной рыночных данных

Параметры группы (группы и приближенные значения с изъятием)	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Ks)
• более 1 млн. человек	0,553	-0,22	$K_s = (S_0/Sa)^{-0,22}$
• от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,709	-0,22	$K_s = (S_0/Sa)^{-0,22}$
• от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,600	-0,23	$K_s = (S_0/Sa)^{-0,23}$
• до 50 тысяч человек	0,525	-0,24	$K_s = (S_0/Sa)^{-0,24}$

Коэффициент торможения принят в размере -0,24 (см. раздел 6.1 отчета). Корректировка для аналогов составит:

Параметр сравнения/объект	Земельный участок №3, кадастровый номер 66:25:0101004:153	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
общая площадь земельного участка, кв. м	4 999,00	4 000,00	4 400,00	20 000,00
So/Sa		1,24975	1,13614	0,24995
Коэффициент торможения		-0,24	-0,24	-0,24
Влияние фактора масштаба на стоимость объекта оценки ($K_s = (So/Sa)^{-0,24}$), округленно до десятых долей		0,95	0,97	1,39
Параметр сравнения/объект	Земельный участок №10, кадастровый номер 66:25:0101004:115	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
общая площадь земельного участка, кв. м	2 437,00	4 000,00	4 400,00	20 000,00
So/Sa		0,60925	0,55386	0,12185
Коэффициент торможения		-0,24	-0,24	-0,24
Влияние фактора масштаба на стоимость объекта оценки ($K_s = (So/Sa)^{-0,24}$), округленно до десятых долей		1,13	1,15	1,66

Параметр сравнения/объект	Земельный участок №11, с кадастровым номером 66:25:0101004:116	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
общая площадь земельного участка, кв. м	2 615,00	4 000,00	4 400,00	20 000,00
So/Sa		0,65375	0,59432	0,13075
Коэффициент торможения		-0,24	-0,24	-0,24
Влияние фактора масштаба на стоимость объекта оценки ($K_s = (So/Sa)^{-0,24}$), округленно до десятых долей		1,11	1,13	1,63
Параметр сравнения/объект	Земельный участок №9, кадастровый номер 66:25:0101004:114	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
общая площадь земельного участка, кв. м	3 049,00	4 000,00	4 400,00	20 000,00
So/Sa		0,76225	0,69295	0,15245
Коэффициент торможения		-0,24	-0,24	-0,24
Влияние фактора масштаба на стоимость объекта оценки ($K_s = (So/Sa)^{-0,24}$), округленно до десятых долей		1,07	1,09	1,57
Параметр сравнения/объект	Земельный участок №17, кадастровый номер 66:25:0101004:122	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
общая площадь земельного участка, кв. м	1 987,00	4 000,00	4 400,00	20 000,00
So/Sa		0,49675	0,45159	0,09935
Коэффициент торможения		-0,24	-0,24	-0,24
Влияние фактора масштаба на стоимость объекта оценки ($K_s = (So/Sa)^{-0,24}$), округленно до десятых долей		1,18	1,21	1,74

Параметр сравнения/объект	Земельный участок № 18, кадастровый номер 66:25:0101004:123	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
общая площадь земельного участка, кв. м	5 525,00	4 000,00	4 400,00	20 000,00
So/Sa		1,38125	1,25568	0,27625
Коэффициент торможения		-0,24	-0,24	-0,24
Влияние фактора масштаба на стоимость объекта оценки ($K_s = (So/Sa)^{-0,24}$), округленно до десятых долей		0,93	0,95	1,36
Параметр сравнения/объект	Земельный участок № 16, кадастровый номер 66:25:0101004:121	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
общая площадь земельного участка, кв. м	4 554,00	4 000,00	4 400,00	20 000,00
So/Sa		1,13850	1,03500	0,22770
Коэффициент торможения		-0,24	-0,24	-0,24
Влияние фактора масштаба на стоимость объекта оценки ($K_s = (So/Sa)^{-0,24}$), округленно до десятых долей		0,97	0,99	1,43
Параметр сравнения/объект	Земельный участок № 6, кадастровый номер 66:25:0101004:111	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
общая площадь земельного участка, кв. м	6 178,00	4 000,00	4 400,00	20 000,00
So/Sa		1,54450	1,40409	0,30890
Коэффициент торможения		-0,24	-0,24	-0,24
Влияние фактора масштаба на стоимость объекта оценки ($K_s = (So/Sa)^{-0,24}$), округленно до десятых долей		0,90	0,92	1,33

Параметр сравнения/объект	Земельный участок №5, кадастровый номер 66:25:0101004:110	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
общая площадь земельного участка, кв. м	6 187,00	4 000,00	4 400,00	20 000,00
So/Sa		1,54675	1,40614	0,30935
Коэффициент торможения		-0,24	-0,24	-0,24
Влияние фактора масштаба на стоимость объекта оценки ($K_s = (So/Sa)^{-0,24}$), округленно до десятых долей		0,90	0,92	1,33
Параметр сравнения/объект	Земельный участок №2 кадастровый номер 66:25:0101004:151	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
общая площадь земельного участка, кв. м	10 041,00	4 000,00	4 400,00	20 000,00
So/Sa		2,51025	2,28205	0,50205
Коэффициент торможения		-0,24	-0,24	-0,24
Влияние фактора масштаба на стоимость объекта оценки ($K_s = (So/Sa)^{-0,24}$), округленно до десятых долей		0,80	0,82	1,18

Стоимость земельных участков сравнительным подходом определена как среднее значение откорректированных стоимостей аналогов.

Табл. 9.2.5 Определение рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом

Описание характеристик объекта оценки и аналогов				
Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
функциональное использование	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
ограничения (обременения) прав	установлены ограничения (обременения) прав	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

условия рынка (условия сделки)	сделка	предложение	предложение	предложение
условия рынка (дата оценки/сделки/пре дложения)	18.09.2017	18.09.2017	18.09.2017	18.09.2017
местоположение	Свердловская область, Сысертский район, пос. Большой Исток, ул. Металлистов, 1	Свердловская обл, Сысертский р-н, п. Бобровский	Свердловская обл, Сысертский р-н, п. Октябрьский	Свердловская обл, Сысертский р-н, п. Октябрьский
местоположение на территории области	поселок на территории Свердловской области Сысретского р-на, на расстоянии 29 км от областного центра по направлению Челябинского тракта	поселок на поселок территории Свердловской области Сысретского р-на, на расстоянии 38 км от областного центра по направлению Челябинского тракта	поселок на поселок территории Свердловской области Сысретского р-на, на расстоянии 31 км от областного центра по направлению Челябинского тракта	поселок на поселок территории Свердловской области Сысретского р-на, на расстоянии 31 км от областного центра по направлению Челябинского тракта
категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
разрешенное использование	под территорию завода	для размещения производственной базы	для размещения производственных зданий, складов	для размещения промышленных объектов
коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
общая площадь земельного участка, кв. м	от 1 987 до 10 041 кв. м.	4 000,0	4 400,0	20 000,0
Цена сделки/предложени я, руб./кв. м земельного участка	-	549,75	563,64	350,00
Цена сделки/предложени я, руб.	-	2 199 000,00	2 480 000,00	7 000 000,00

Источник информации	-	https://www.avito.ru/bobrovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_1216097372	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnaznacheniya_1091532911	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_903590809
Внесение корректировок				
Первая группа элементов сравнения				
Корректировка на условия рынка (условия сделки), коэф.		0,88	0,88	0,88
Корректировка на ограничения прав, рублей		0,83	0,83	0,83
Общий корректирующий коэффициент		0,73	0,73	0,73
Откорректированная стоимость, руб. /кв. м		401,54	411,68	255,64
Вторая группа элементов сравнения				
Земельный участок №3, кадастровый номер 66:25:0101004:153				
общая площадь земельного участка, кв. м	4 999,00	0,95	0,97	1,39
Откорректированная стоимость, руб. /кв. м		381,46	399,33	355,34
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м		378,71		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		1 893 171		
Земельный участок №10, кадастровый номер 66:25:0101004:115				
общая площадь земельного участка, кв. м	2 437,00	1,13	1,15	1,66
Откорректированная стоимость, руб. /кв. м		453,74	473,43	424,36
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м		450,51		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		1 097 894		
Земельный участок №11, с кадастровым номером 66:25:0101004:116				
общая площадь земельного участка, кв. м	2 615,00	1,11	1,13	1,63
Откорректированная стоимость, руб. /кв. м		445,71	465,20	416,69
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м		442,53		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		1 157 223		
Земельный участок №9, кадастровый номер 66:25:0101004:114				
общая площадь земельного участка, кв. м	3 049,00	1,07	1,09	1,57
Откорректированная стоимость, руб. /кв. м		429,65	448,73	401,35

м				
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м		426,58		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		1 300 633		
Земельный участок №17, кадастровый номер 66:25:0101004:122				
общая площадь земельного участка, кв. м	1 987,00	1,18	1,21	1,74
Откорректированная стоимость, руб. /кв. м		473,81	498,13	444,81
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м		472,25		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		938 368		
Земельный участок № 18, кадастровый номер 66:25:0101004:123				
общая площадь земельного участка, кв. м	5 525,00	0,93	0,95	1,36
Откорректированная стоимость, руб. /кв. м		373,43	391,10	347,67
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м		370,73		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		2 048 295		
Земельный участок №16, кадастровый номер 66:25:0101004:121				
общая площадь земельного участка, кв. м	4 554,00	0,97	0,99	1,43
Откорректированная стоимость, руб. /кв. м		389,49	407,56	365,57
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м		387,54		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		1 764 857		
Земельный участок №6, кадастровый номер 66:25:0101004:111				
общая площадь земельного участка, кв. м	6 178,00	0,90	0,92	1,33
Откорректированная стоимость, руб. /кв. м		361,38	378,75	340,00
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м		360,04		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		2 224 349		
Земельный участок №5, кадастровый номер 66:25:0101004:110				

общая площадь земельного участка, кв. м	6 187,00	0,90	0,92	1,33
Откорректированная стоимость, руб. /кв. м		361,38	378,75	340,00
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м		360,04		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		2 227 589		
Земельный участок №2 кадастровый номер 66:25:0101004:151				
общая площадь земельного участка, кв. м	10 041,00	0,80	0,82	1,18
Откорректированная стоимость, руб. /кв. м		321,23	337,58	301,66
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м		320,15		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		3 214 669		

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

Табл. 9.2.6 Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

№	Объект недвижимости, входящий в состав объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	
		С учетом НДС (18%) в отношении зданий и сооружений	Без учета НДС (18%) в отношении зданий и сооружений
1	Земельный участок №3, кадастровый номер 66:25:0101004:153	1 893 171	1 893 171,00
	Здание участка по производству деталей стальных задвижек, лит. 11	4 719 235	3 999 351,69
	Нежилое здание - кислородная станция, лит. 9	2 078 507	1 761 446,61
Рыночная стоимость (объект №1), руб		8 690 913	7 653 969,30
2	Земельный участок №10, кадастровый номер 66:25:0101004:115	1 097 894	1 097 894,00
	Здание автогаража, Литер: 2	4 331 688	3 670 922,03
	Здание центрального склада, Литер: 13	366 236	310 369,49
Рыночная стоимость (объект №2), руб		5 795 818	5 079 185,52
3	Земельный участок №11, с кадастровым номером	1 157 223	1 157 223,00

	66:25:0101004:116		
	Здание теплой автостоянки на 15 автомашин. Литер: 4	5 542 839	4 697 321,19
	Здание ремонтного бокса. Литер: 3	1 693 212	1 434 925,42
Рыночная стоимость (объект №3), руб		8 393 274	7 289 469,61
4	Земельный участок №9, кадастровый номер 66:25:0101004:114	1 300 633	1 300 633,00
	Здание заводоуправления	8 043 145	6 816 224,58
Рыночная стоимость (объект №4), руб		9 343 778	8 116 857,58
5	Земельный участок №17, кадастровый номер 66:25:0101004:122	938 368	938 368,00
	Здание кузницы цеха № 5 Литер: 12А, 12а.	274 472	232 603,39
Рыночная стоимость (объект №5), руб		1 212 840	1 170 971,39
6	Земельный участок № 18, кадастровый номер 66:25:0101004:123	2 048 295	2 048 295,00
	Здание парокотельной Литер: 7А, 7Д, 7Б, 7В.	7 755 279	6 572 270,34
Рыночная стоимость (объект №6), руб		9 803 574	8 620 565,34
7	Земельный участок №16, кадастровый номер 66:25:0101004:121	1 764 857	1 764 857,00
	Здание цеха № 5 Литер: 10А, 10Б, 10В	7 243 708	6 138 735,59
Рыночная стоимость (объект №7), руб		9 008 565	7 903 592,59
8	Земельный участок №6, кадастровый номер 66:25:0101004:111	2 224 349	2 224 349,00
	Здание склада больших отводов Литер: 14	86 352 833	73 180 366,95
Рыночная стоимость (объект №8), руб		88 577 182	75 404 715,95
9	Земельный участок №5, кадастровый номер 66:25:0101004:110	2 227 589	2 227 589,00
10	Земельный участок №2 кадастровый номер 66:25:0101004:151	3 214 669	3 214 669,00
Рыночная стоимость объекта оценки, руб		146 268 202	126 681 585,28

10. Согласование результатов и выводы, полученные на основании проведенных расчетов

рыночная стоимость объекта оценки определялась в рамках затратного подхода (доходный и сравнительный подходы не применялись), в качестве итоговой величины стоимости признается результат, полученный в рамках затратного подхода

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод об итоговом результате оценки стоимости объекта недвижимости в составе: 21 единица недвижимого имущества, включающего 10 земельных участков и 11 зданий, расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, пос. Большой Исток, ул. Металлистов, 1, по состоянию на дату оценки составляет:

рыночная стоимость с учетом НДС (18%)
146 268 202

Сто сорок шесть миллионов двести шестьдесят восемь тысяч двести два рубля
рыночная стоимость без учета НДС (18%)

126 681 585,28

Сто двадцать шесть миллионов шестьсот восемьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят пять рублей 28 копеек

11. Возможные границы интервала рыночной стоимости

В соответствии с п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Границы интервала определены оценщиком априорным методом (Источник информации: Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет» Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, Ильин М.О., Лебединский В.И.) на основании характеристики рынка объекта оценки по следующим параметрам:

оборачиваемость активов: низкая - (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)/ развитость рынка: низкая - (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров) - значение возможных границ интервала 30 %

оборачиваемость активов: низкая - (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)/ развитость рынка: средняя - (региональные центры) - значение возможных границ интервала 25 %

оборачиваемость активов: низкая - (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)/ развитость рынка: высокая - (города-миллионники, крупные городские агломерации) - значение возможных границ интервала 20 %

оборачиваемость активов: средняя - (коммерческая недвижимость среднего масштаба)/ развитость рынка: низкая - (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров) - значение возможных границ интервала 20 %

оборачиваемость активов: средняя - (коммерческая недвижимость среднего масштаба)/ развитость рынка: средняя - (региональные центры) - значение возможных границ интервала 15 %

оборачиваемость активов: низкая - средняя - (коммерческая недвижимость среднего масштаба)/ развитость рынка: высокая - (города-миллионники, крупные городские агломерации) - значение возможных границ интервала 10 %

оборачиваемость активов: высокая - (стандартные квартиры, земельные участки и коммерческие объекты малого масштаба)/ развитость рынка: низкая - (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров) - значение возможных границ интервала 15 %

оборачиваемость активов: высокая - (стандартные квартиры, земельные участки и коммерческие объекты малого масштаба)/ развитость рынка: средняя - (региональные центры) - значение возможных границ интервала 10%

высокая - (стандартные квартиры, земельные участки и коммерческие объекты малого масштаба)/ развитость рынка: высокая - (города-миллионники, крупные городские агломерации) - значение возможных границ интервала 5%

В соответствии с вышеприведенными параметрами:

оборачиваемость активов - низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками, развитость рынка - низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров, значение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки $\pm 30\%$

Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки:

<i>рыночная стоимость с учетом НДС (18%)</i>	
Возможная верхняя граница интервала итоговой величины рыночной стоимости, руб.	190 148 663
Возможная нижняя граница интервала итоговой величины рыночной стоимости, руб.	102 387 741

12. Заявление о соответствии

Оценщик, подписавший данный отчет, настоящим удостоверяют следующее:

– утверждение о фактах, представленные в отчете, правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;

– сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в Отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и профессиональной практики;

– оценщик не имеет личной заинтересованности — ни настоящей, ни будущей — относительно оцениваемых объектов или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;

– вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному Отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;

– настоящая оценка произведена, а отчет составлен, в соответствии со Сводом стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», а также в соответствии с действующими Федеральными стандартами оценки;

– образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

– оценщик имеет опыт оценки, аналогичного имущества;

– ни одно лицо, кроме оценщика, подписавших настоящий отчет, и специалистов, указанных в разд. 4, не оказывало профессионального содействия оценщику.

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова, номер 410725 от 30.03.2000 г. Программа «профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия». Свидетельство о повышении квалификации регистрационный № 0401. По программе «Оценочная деятельность» с 15 ноября 2011 г.- 30 ноября 2011г. НОУ

ВПО « Сибирская академия финансов и банковского дела». Удостоверение о повышении квалификации серия 54 АЕ номер 001674 по программе «Оценочная деятельность» с 05 мая 2015 г. по 29 мая 2015 г.

Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Местонахождение организации: г. Москва, переулок Басманный 1-й, 2А, строение 1. Реестровый номер: 005061 от 20 октября 2008 г.

Гражданская ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНОГОССТРАХ», полис № 433-744-056185/17 от 04.09.2017 г. действителен с 17.09.2017 г. по 16.09.2018 г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет

Местонахождение и почтовый адрес оценщика г. Екатеринбург, ул. Антона Валека, 15, оф. 503

Номер контактного телефона 343-204-75-45, 8-804-333-05-77

Адрес электронной почты info@pervocenka.ru

Деркач В. П.

И.О. директора Общества с ограниченной ответственностью «Первая Оценочная Компания»

Кротова Е. П.

13. Перечень данных, используемых при проведении оценки

13.1. Документы, представленные Заказчиком, используемые при проведении оценки

- Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036234 от 22.10.2007 года
Кадастровый паспорт №66/301/12-3866 от 12.01.2012

Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 035518 от 01.10.2008 года
Кадастровый паспорт на нежилое здание участка по производству деталей стальных задвижек, лит. 11 от 17.06.2013

Технический паспорт на здание участка по производству деталей стальных задвижек, лит. 11 по состоянию на 06.02.2007

Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 578648 от 25.02.2009 года
Кадастровый паспорт на нежилое здание - кислородная станция, лит. 9 от 17.06.2013

Технический паспорт на здание - кислородная станция, лит. 9 инв. № 99

Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036241 от 22.10.2007 года
Кадастровый паспорт № 6625/201/09-4732 от 24.04.2009

Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ № 416885 от 22.06.2012 года
Кадастровый паспорт 99\38\001\63-04 от 23.03.2010

Технический паспорт инв. № 99\38\001\63-04 по состоянию на 17.03.2010

Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №416884 от 22.06.2012 года
Кадастровый паспорт инв. № 99\38\0004\63-04 от 23.03.2010

Технический паспорт инв. № 99\38\0004\63-04 по состоянию на 17.03.2010

Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036251 от 22.10.2007 года
Кадастровый паспорт № 6625/201/09-4731 от 24.04.2009

Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 302033 от 11.06.2008 года
 Кадастровый паспорт инв. № 99\38\0012\63-04 от 23.03.2010
 Технический паспорт инв. № 99\38\0012\63-04 по состоянию на 17.03.2010
 Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 495713 от 06.09.2012 года
 Кадастровый паспорт инв. № 99\38\0026\63-04 от 03.08.2012
 Технический паспорт инв. № 99\38\0026\63-04 по состоянию на 20.06.2012
 Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036240 от 22.10.2007 года
 Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 491095 от 26.05.2014
 Технический паспорт инв. № 99\38\63-04 по состоянию на 25.03.2013
 Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №692709 от 08.11.2012 года
 Кадастровый паспорт №6625/201/09-4726 от 24.04.2009
 Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036247 от 22.10.2007 года
 Кадастровый паспорт инв. № 99\38\0003\63-04 от 27.08.2012
 Технический паспорт инв. № 99\38\0003\63-04 по состоянию на 20.08.2012
 Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036244 от 22.10.2007 года
 Кадастровый паспорт 6625/201/09-4725
 Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 231195 от 28.04.2006
 План объекта недвижимости с техническими характеристиками для целей государственной регистрации прав и сделок № 447 от 10.02.2006
 Технический паспорт инв. № 99/63 по состоянию на 17.08.2005
 Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036246 от 22.10.2007 года
 Кадастровый паспорт № 6625/201/09-4727 от 24.04.2009
 Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 035515 от 01.10.2007
 План объекта недвижимости с техническими характеристиками для целей государственной регистрации прав и сделок № 1506 от 27.03.2007
 Технический паспорт инв. №99\38\0001\63-04 по состоянию на 20.08.2012
 Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036239 от 22.10.2007 года
 Кадастровый паспорт № 6625/201/09-4736 от 24.04.2009
 Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 098414 от 23.08.2013 года
 Кадастровый паспорт инв. № 99\38\0005\63-04 от 16.08.2012
 Технический паспорт инв. 99\38\0005\63-04 по состоянию на 20.02.2012
 Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 036236 от 22.10.2007 года
 Кадастровый паспорт № 6625/201/09-4737 от 24.04.2009
 Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ 313995 от 30.03.2012 года
 Кадастровый паспорт № 66/301/12-3860 от 12.01.2012

13.2. Правовая информация и стандарты

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции
- ФСО №1 Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
- ФСО №2 Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
- ФСО №3 Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
- ФСО №7 Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611
- Свод стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

13.3. Методическая литература и аналитическая информация

- «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты», учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изд. учебно-методическим советом Госкомимущества РФ / Под ред. В.В. Григорьева. – Москва, ИНФРА-М, 1997г.;
- «Оценка недвижимости», учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – Москва, Финансы и статистика, 2002г.;
- «Оценка рыночной стоимости недвижимости», учебно-практическое пособие / Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – Москва, Дело, 1998г.;
- «Оценка недвижимости» / Тарасевич Е.И – Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997г.;
- Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынках, М.2011;
- Оценка стоимости имущества: учебное пособие, под редакцией И.В. Косоруковой, М.: 2012
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. Д-ра экон. Наук, проф. М.А. Федотовой. – 4-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2010;
- Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие/ Н.А. Щербакова. – М.: Издательство «Омега-Л», 2011: ил., табл. – (Высшее финансовое образование);
- «Справочник оценщика недвижимости» Том 3 «Корректирующие коэффициенты для земельных участков», ПЦФКиО, Нижний Новгород, 2014
- «Справочник оценщика недвижимости, Том 3 - Земельные участки» ПЦФКиО, Нижний Новгород, 2016
- «Справочник оценщика недвижимости» ПЦФКиО, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2014
- «Справочник оценщика недвижимости» ПЦФКиО, Том 2 «Офисно-Торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016
- Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет» Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, Ильин М.О., Лебединский В.И.
- «Электронный справочник оценщика» ООО «Интегрированные Консалтинговые Системы», (информация доступна по ссылке <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook>)
- Данные НО «Ассоциация Статриелт» (информация доступна по ссылке <https://www.statrielt.ru/index.php/statistika-rynka>)
- Электронная сеть Интернет.